PROJEKT – wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 11.10.2022 r. – 03.11.2022 r.

Uchwała...../...../.....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i Szerokiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr IV/28/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i Szerokiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionego uchwałami: nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. i nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.), Rada Miejska w Siechnicach uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i Szerokiej, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, usystematyzowane w następujące jednostki:
   1) Rozdział 1 zatytułowany „Ustalenia ogólne”, zawierający:
      a) wyjaśnienie używanych pojęć,
      b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
      c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
      d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
      e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
      f) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
      g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
      h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
      i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
      j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   2) Rozdział 2 zatytułowany: „Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi”;
   3) Rozdział 3, zatytułowany: „Przepisy końcowe”.
2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

3. Plan nie ustala:
   1) terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbole, określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu, składające się z oznaczenia cyfrowego i oznaczeń literowych o następującym znaczeniu:
      a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
      c) U – tereny zabudowy usługowej,
      d) UKR – teren zabudowy usług kultu religijnego,
      e) WS - tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych,
      f) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
      g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
      h) E – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
      i) H – tereny wałów przeciwpowodziowych,
      j) KDGP – teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego,
      k) KDL – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
      l) KDD – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
      m) KPJ - tereny ciągów pieszo – jezdnych,
      n) KP – tereny ciągów pieszych,
      o) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
   5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
      a) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
      b) stanowiska archeologiczne,
      c) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
4. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty podlegające ochronie i granice obszarów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
   1) obiekt wpisany do rejestru zabytków, kościół parafialny p.w. M.B. Różańcowej, nr decyzji A/1262/732 z dnia 24 listopada 1997r.;
   2) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszary położone, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
   3) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia.
5. Dla obszarów określonych w ust. 4 pkt. 2 obowiązują ustalenia, w tym zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
6. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”, ustalonego i chronionego na podstawie przepisów odrębnych.
7. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
   1) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);

2) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
3) granice strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m;
4) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.

8. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska Wrocław – Strachowice, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach;
2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, o których mowa w § 1 uchwały;
3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia,
5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
6) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,
9) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki przystosowane do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć prowadzenie wykonywanie czynności mających na celu zaspokajanie bezpośrednich potrzeb ludzkich, których rezultaty przeważnie nie przyjmują postaci rzeczowej i nie wiążą się bezpośrednio ze stwarzaniem nowych dóbr, świadczonych na rzecz podmiotów gospodarki narodowej oraz społeczności lokalnej, nie związanych procesami produkcyjnymi i nie powodujących przekroczeń norm emisji hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisach odrębnych;
11) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
13) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
14) urządzeniu reklamowym typu billboard - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m^2;
15) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć teren publiczny lub wewnętrzny, służący dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, bez konieczności wydzielania chodników;
16) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, o których mowa w przepisach odrębnych, urządzone na terenie lub w budynku.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w ust. 1 od:
   1) dróg oznaczonych symbolem KDGP – 20 m,
   2) dróg oznaczonych symbolem KDL, KDD, KDW, KPJ – 6 m,
   3) ciągów pieszych oznaczonych symbolem KP – 8 m,
   4) wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem WS – 3 m,
3. Odstępstwa od ustaleń ust. 2 dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczanych na rysunku planu.
4. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojść, parkingów i miejsc parkingowych.
5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania określonymi w przepisach odrębnych, przy zagospodarowaniu terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

§ 6.

1. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się:
   1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,2 m;
   2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.
2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 10 pkt.2 lit. c.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się:
   1) zakaz instalowania urządzeń reklamowych typu billboard na całym obszarze planu;
   2) dopuszczenie na terenach położonych w zasięgu „A” ochrony konserwatorskiej lokalizacji jedynie szyldów;
   3) zakaz realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami E, H, KDGP, KDL, KDD, KDW, KPJ, KP, WS, ZN i ZP;
   4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDGP.

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:
   1) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:
      a) dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) 20º-30º,
      b) dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35º-50º,
      c) dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją 15º-45º,
      d) dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30º -50º,
      e) dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych 15º-30º,
      f) dla garaży i budynków gospodarczych 15º-25º;
   2) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;
   3) na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2;
   4) wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;
   5) Zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U, ZP, ZN, UKR;

6) Zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na dachach i elewacjach budynków.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;
3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
5) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej, zespołu kościoła parafialnego p.w. M.B. Różańcowej w granicach historycznego założenia wpisanego do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu;
2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.1 obowiązuje:
   a) nakaz rewaloryzacji terenu przykościelnego oraz konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego założenia,
   b) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
   c) nakaz odtworzenia historycznych ogrodzeń,
   d) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń i planowanych działań inwestycyjnych na terenie zespołu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
3) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
   a) nr 1/15/81-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: neolit,
   b) nr 2/6/81-29 AZP. Osada kultury łużyckiej chronologia: epoka brązu. Cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich (II – V wiek). Grób szkieletowy kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich (I – II wiek). Ślad osadnictwa chronologia: neolit. Ślad osadnictwa kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków numer: 354/Arch/68 z dnia 05.04.68,
   c) nr 9/13/81-29 AZP. Osada chronologia: neolit. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Osada, chronologia: późne średniowiecze. Stanowisko numer 9/13,
   d) nr 10/14/81-29 AZP. Osada kultury łużyckiej chronologia: III – IV okres epoki brązu. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Osada chronologia: późne średniowiecze. Stanowisko numer 10/14;
4) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt.3 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
5) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
6) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.5 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
   a) MN - 450 m^2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 350 m^2 w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
   b) MN/U - 450 m^2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 350 m^2 w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
   c) U, UKR - 500 m^2,
   d) WS, ZN, ZP, E, H, KDGP, KDL, KDD, KPJ, KP, KDW - 1 m^2
2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
   a) MN - 20 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 6 m w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
   b) MN/U - 20 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 6 m w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
   c) U, UKR - 20 m,
   d) WS, ZN, ZP, E, H, KDGP, KDL, KDD, KPJ, KP, KDW - 1 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75^0 do 105^0.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;
3) drogi oznaczone symbolami KDGP, KDL, KDD, KP stanowią publiczny układ komunikacyjny;
4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
   a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
   b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
   c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") o długości powyżej 80 m nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 x12,5m;
5) wydzielanie w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w tym przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
6) zasady obsługi parkingowej:
   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
   b) minimalna liczba miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
      — dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe/lokal mieszkalny,
      — usług i handlu – 1 stanowiska postojowe/25 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca parkingowe/5 zatrudnionych,
   b) w ilości miejsc do parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      — w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
      — dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

§ 13.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) na całym obszarze planu:
   a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych, z wyłączeniem budowli o wysokości powyżej 11 m;
2) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
   a) dn. 80 dla wodociągów,
   b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
   c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
   d) dn. 32 dla gazociągów,
3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
   b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
   a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
   b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
   c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
   d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
   e) nakaz określony w lit. d nie dotyczy istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,
   f) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiornikach szczelnych, otwartych na terenach własnych inwestora,
   g) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. f dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
   h) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu;
5) dla systemu elektroenergetycznego:
   a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
   b) dopuszczenie zachowania istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,
   c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
   d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym,
   e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW;
6) dla systemu gazowego:
   a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne

w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,
   b) w celu zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,
   c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,
   d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
   e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;
7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych;
9) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
   a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek
   b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych i rzek,
   c) zakaz realizacjibudynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek.

§ 14.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami, w których znajduje się określenie literowe MN, MN/U, U;
2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami, w których znajduje się określenie literowe UKR, E, H, ZN, ZP, WS, KDGP, KDL, KDD, KP, KPJ, KDW.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 3.MN ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) zabudowa usługowa oraz usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,
      b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt 10,
      c) obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
      d) garaże i budynki gospodarcze;
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna wysokość:

— budynków mieszkalnych i usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
— pozostałych obiektów – 6 m,

b) maksymalna intensywność zabudowy:
— 0,5 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
— 0,65 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
— 0,8 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
— 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
— 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
— 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
— 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
— 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
— 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 450 m^2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 350 m^2 w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 w przypadku realizacji zabudowy szeregowej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 450 m^2.

2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN/U do 30.MN/U ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych, za wyjątkiem terenów 29.MN/U i 30MN/U, na których powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy lokalizowanej na działce budowlanej,
b) dopuszczalne zachowanie istniejących obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli, moteli i pensjonatów oraz domów opieki społecznej,
c) dopuszczalna realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt 10,
d) dopuszczalna realizacja na jednej działce budowlanej:
— zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
— zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej realizowanej bez zabudowy usługowej;
e) na terenie oznaczonym symbolem 5.MN/U w zasięgu granicy strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje:
— zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją i przechowywaniem żywności,
— zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa, z zakresu zgodnym z określonym w pkt 1,

b) obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
c) garaże i budynki gospodarcze;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość:
— budynków mieszkalnych, usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
— pozostałych obiektów – 6 m,
b) maksymalna intensywność zabudowy:
— 0,8 – w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy szeregowej,
— 0,65 – w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
— 0,5 – w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej;
c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
— 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy szeregowej,
— 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
— 30%powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej;
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
— 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy szeregowej,
— 40%powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
— 50% powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej;
f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 450 m^2 w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 350 m^2 w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 w przypadku realizacji zabudowy szeregowej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 450 m^2.

2. Wskazuje się, że tereny w całości oraz teren 1.MN/U i 3.MN/U częściowo położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 2.U ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, oświaty, kultury, gastronomii, działalności biurowej i administracyjnej, usług finansowychoraz usług rzemieślniczych,
b) na terenie oznaczonym symbolem 1.U w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją i przechowywaniem żywności,
c) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt 10;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
b) garaże i budynki gospodarcze;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość:
— budynków usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
— pozostałych obiektów – 6 m,
b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m^2.

2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UKR ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego, w tym usług związanych z pracą duszpasterską i zamieszkaniem osób ją prowadzących;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) zabudowa usługowa oraz lokale usługowe wbudowane w budynki usług kultu religijnego, z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, administracji,
      b) obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
      c) garaże i budynki gospodarcze;
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna wysokość:
         — budynków usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
         — kościoła – zgodnie ze stanem istniejącym,
         — pozostałych obiektów – 6 m,
      b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
      c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
      e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
      f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m^2.
2. Wskazuje się, że teren w całości częściowo położony jest w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.WS do 3.WS ustala się: przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe, rowy melioracyjne.
2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszary położone, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.
3. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W granicach obszarów określonych w ust. 2 obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 5.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 4.ZN ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych, pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;
   2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: dla terenów 1ZN, 2ZN, 3ZN ze względu na położenie w międzywalu obowiązuje zakaz nasadzeń roślinności wysokiej, zadrzewień i zakrzewień.
3. Wskazuje się, że tereny 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN w całości położony są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszary położone, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym,

4. Wskazuje się, że tereny w całości oraz teren 3.ZN częściowo położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP, 2.ZP, 3ZP ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) obiekty i urządzenia sportowo–rekreacyjne, w tym place zabaw,
      b) obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, dojazdy nie wydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe;
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna wysokość obiektów:
         — małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo–rekreacyjnych - 6 m,
         — urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
      b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
      c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
      c) minimalna powierzchnia pokrycia terenów zielenią urządzoną - 70% powierzchni działki budowlanej.
2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.E do 10.E ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe;
   2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;
   3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
      a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 12 m,
      b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
      c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni działki budowlanej,
      e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej.
2. Wskazuje się, że tereny w całości oraz teren 6.E częściowo położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.H do 6.H ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: wały przeciwpowodziowe;
   2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów oraz ścieżki rowerowe, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
   3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.
2. Wskazuje się, że teren 3.H częściowo położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszary położone, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.
3. Wskazuje się, że teren 3.H częściowo położony jest w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

4. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W granicach obszarów określonych w ust. 2 obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 5.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDGP ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi głównej ruchu przyśpieszonego.
   2) przeznaczenie uzupełniające: ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, obiekty wytłumiające hałas, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,
   3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 30 - 43 m, przy czym na odcinkach plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 6 - 27 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.
2. Wskazuje się, że teren częściowo położony jest w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach obszarów określonych w ust. 2 obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 5.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDL do 8.KDL ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi lokalnej.
   2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
   3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
      a) 1.KDL – 6 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) 2.KDL – 9 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      c) 3.KDL – 6 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      d) 4.KDL – 5 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      e) 5.KDL – 12 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 8 - 9 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
      f) 6.KDL – 10 m,
      g) 7.KDL – 8 – 12, zgodnie z rysunkiem planu,
      h) 8.KDL – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 - 5 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.
2. Wskazuje się, że tereny 4.KDL, 5.KDL w całości położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszary położone, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.
3. Wskazuje się, że, zgodnie z rysunkiem planu, teren 4.KDL częściowo położony jest w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).
4. Wskazuje się, że tereny w całości oraz teren 5.KDL częściowo położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W granicach obszarów określonych w ust. 2 obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 5.

§ 27.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDD do 20.KDD ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
   2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
   3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
      a) 1.KDD – 5 – 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
      b) 2.KDD – 10 m,
      c) 3.KDD – 8 m,

d) 4.KDD – 10 m,
e) 5.KDD – 8 m,
f) 6.KDD – 8 m,
g) 7.KDD – 8 m,
h) 8.KDD – 7 m,
i) 9.KDD – 8 m,
j) 10.KDD – 7 m,
k) 11.KDD – 8 m,
l) 12.KDD – 12 m,
m) 13.KDD – 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
n) 14.KDD – 7 m,
o) 15.KDD – 7 m,
p) 16.KDD – 7 m,
q) 17.KDD – 9 m,
r) 18.KDD – 10 m,
s) 19.KDD – 10 m,
t) 20.KDD – 10 m.

6. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KPJ, 2.KPJ ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo – jezdne;
   2) przeznaczenie uzupełniające:urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
   3) szerokość ciągów oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
      a) 1.KPJ – 3 – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) 2.KPJ – 2 m.
2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KP do 3.KP ustala się:
   2) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze;
   3) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
   4) szerokość ciągów oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
      a) 1.KP – 2 m,
      b) 2.KP – 2 m,
      c) 3.KP – 2 m.
2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDW do 5.KDW ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
   2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
   3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:
      a) 1.KDW – 6 m,
      b) 2.KDW – 6 m,
      c) 3.KDW – 8 m,
      d) 4.KDW – 7 m,

e) 5.KDW – 5 m.

2. Wskazuje się, że tereny w całości położone są w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe.

§ 31.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice uchwalony uchwałą nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25 czerwca 1999 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 poz. 1132 z dnia 9 września 1999 r.

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 33.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

Uzasadnienie

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i Szerokiej, zwany dalej „planem”, sporządzony został w związku z uchwałą nr IV/28/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r., podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami planu objęto część obrębu Radwanice w gminie Siechnice. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 102,20 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w projekcie planu na podstawie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym kierunkiem rozwoju dla obszarów opracowania zgodnie z tym dokumentem jest dalszy rozwój procesów inwestycyjnych związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowo – usługowej w typie podmiejskim. Projekt planu miejscowego jest w pełni zgodny z ustaleniami studium. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa realizowana w zwartych zespołach zabudowy osiedlowej w typie podmiejskim. Znaczny stopień zainwestowania terenów powoduje, że dla większości obszaru opracowania ustalenia planu mają za cel utrzymanie istniejącego zagospodarowania z umożliwieniem prowadzenia działań inwestycyjnych mogących poprawić warunki zagospodarowanie niektórych działek budowlanych. Większe działania inwestycyjne mogą dotyczyć jedynie zewnętrznych rejonów obszaru opracowania gdzie zachowały się większe obszary otwarte. Również w tych terenach dopuszcza się realizację funkcji charakterystycznych dla całego osiedla Radwanice, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W projekcie planu na żadnym terenie nie dopuszczono realizacji funkcji mogących stanowić uciążliwości dla zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie. Bardzo istotnym dla systemu przyrodniczego gminy działaniem planistycznym jest całkowite wyłączenie doliny rzeki Zielonej z zasięgu terenów inwestycyjnych. Jest to jedyny teren, który zachował powiązania przyrodnicze z Obszarami Natura 2000 położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania. Zachowanie ciągłości korytarza powiązań przyrodniczych bez zmian powoduje, że ustalenia planu pozostaną bez wpływu na warunki przyrodnicze i cele ochrony tego Obszaru. Wyłączenie doliny rzeki jakichkolwiek działań inwestycyjnych ma również istotne znaczenie dla ograniczenia zagrożenia powodziowego w gminie Siechnice.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice (uchwalony uchwałą nr XII/84/99 z dnia 25 czerwca 1999 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 9 września 1999 r. poz. 1132)

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W zagospodarowaniu terenów w obszarze opracowania dominującą rolę mają zespoły zabudowy osiedlowej (głównie mieszkaniowej jednorodzinnej) stanowiącej strefę podmiejską Wrocławia. Obszary zurbanizowane zajmują około 85% ogólnej powierzchni opracowania. Zespoły zabudowy są bardzo zróżnicowane zarówno pod względem wieku zabudowy, funkcji obiektów budowlanych jak również walorów architektoniczno – przestrzennych budynków. Występują tu zarówno nowe budynki o bardzo wysokich walorach architektoniczno – przestrzennych jak również starsze zabudowania, z których cześć wpływa dysharmonizująco na tereny sąsiednie. Wśród zespołów zabudowy mieszkaniowej występują obiekty usługowe wolnostojące i lokalizowane w budynkach mieszkaniowych również o zróżnicowanych funkcjach – od usług ogólno bytowych (handel detaliczny, rzemiosła itp.) aż do usług produkcyjnych, ogrodniczych i usług obsługi motoryzacji. Szczególnie nasilony udział usług w zagospodarowaniu terenów jest widoczny w pierzei ulicy Wrocławskiej. W starszych częściach osiedli zachowały się również do dzisiaj siedliska rolnicze, które obecnie nie pełnią funkcji związanych z produkcją rolniczą . W południowo - wschodniej części opracowania na terenach najmniej przekształconych zespoły zabudowy są rozdzielone terenami otwartymi stanowiącymi nieużytki rolnicze. W tej części wśród najnowszej zabudowy występują również budynku zabudowy wielorodzinnej. Jedynym obszarem nie przekształconym antropogenicznie w obszarze opracowania jest dolina rzeki Zielonej przepływająca przez teren opracowania w południowej jego części.

6. **Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminny Siechnice**.

Obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice zostało uchwalone uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. oraz zmienioną uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. i uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami studium poszczególne tereny objęte granicami planu znajdują się w obrębie następujących terenów:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich

usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików, a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających .

Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m2 zlokalizowanych

na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.

Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców:

usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m2 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia zabudowie usługowej funkcji mieszkaniowej. Towarzysząca funkcja mieszkaniowa musi być zintegrowana z zabudową usługową i nie może występować samodzielnie. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m2 powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny usług

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z prowadzoną działalnością usługową polegającą polegająca zaświadczeniu usług na rzecz innego podmiotu lub osoby, lecz nie na wytwarzaniu bezpośrednio nowych dóbr (z wyjątkiem usług rzemieślniczych).

Lokalizacja usług w szczególności z zakresu: zaspokajania potrzeb porządkowo – organizacyjnych społeczeństwa, zwłaszcza w zakresie administracji publicznej, obrony narodowej i wymiaru sprawiedliwości, zaspokajania potrzeb fizycznych i psychicznych człowieka w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, urody, kultury, wypoczynku, sportu i rekreacji, administracji, finansów, obsługi biurowej, podatkowej i prawnej, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, szewstwa, kaletnictwa, krawiectwa, kuśnierstwa pozostałego rzemiosła handlu, transportu, budownictwa i łączności hotelarstwa i gastronomii naprawy, remontu, renowacji i konserwacji, prania, czyszczenia i mycia, udostępniania czasowego i bezpośredniego eksploatacji urządzeń i pomieszczeń, współdziałania w procesie produkcji, ale nie tworzenia bezpośrednio nowych dóbr, w tym zwłaszcza roboty instalacyjne i montażowe na miejscu przeznaczenia wyrobu, pozostałe czynności usługowe związane z różnego rodzaju przedsiębiorczością.

Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m2 powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zieleni urządzonej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń urządzona wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obiektami małej architektury, zarówno publiczna, jak i prywatna. Nieduże obszary zieleni urządzonej, przeważnie o charakterze skwerowym towarzyszące terenom mieszkaniowym i komunikacyjnym. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zieleni nieurządzonej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń nieurządzona – niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji – głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich

realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny wód otwartych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są wody otwarte zarówno płynące, jak i stojące. W odniesieniu do urządzeń melioracyjnych należy dążyć do zachowania ich otwartego charakteru. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość ich zarurowania. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się przyrodnicze użytkowanie aktywnego biologicznie terenu oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

Tereny dróg publicznych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest droga publiczna o kategorii i klasie ustalonej w ustaleniach szczegółowych. Parametry drogi publicznej mogą ulec zmianie na jedną w górę lub w dół po uzgodnieniu z zarządcą drogi. W terenie przeznaczonym pod rozwój zabudowy szczegółowy przebieg drogi może ulec zmianie pod warunkiem odchylenia od ustalonej trasy nie więcej niż 50 m, zaś na terenach, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy nie więcej niż 100 m, przy zachowaniu pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu i zachowaniu odpowiednich rezerw. Dopuszcza się poszerzanie pasów drogowych na obszary jednostek sąsiednich. Przy wytyczaniu przebiegu dróg w miejscowych planach zagospodarowania terenu dopuszcza się ustalanie pasów rezerw terenu pod te drogi, jednak przy jednoczesnym dążeniu do uzyskiwaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia terenu. W przypadku dróg łączących poszczególne miejscowości należy dążyć do realizacji w pasie drogi lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych. Dopuszcza się na terenie dróg publicznych lokalizację niewielkich obiektów handlowych typu „kiosk *Ruchu*" oraz obiektów małej gastronomii. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny wałów przeciwpowodziowych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są wały przeciwpowodziowe oraz urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Obszar opracowywanego planu znajduje się w zasięgu:

1) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”,
3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące obszary położone, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

Ograniczenia, zakazy i nakazy w zasięgu wymienionych powyżej obszarach regulują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.), które należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów.

W obszarze planu większość gruntów otrzymała rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 1,0246 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III oraz około 3,68 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W obszarze planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

6) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
8) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
9) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy):**

W granicach planu znajdują się następujące obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego - kościół parafialny p.w. M.B. Różańcowej, nr dec. A/1262/732 z dnia 24 listopada 1997r.
2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków zakres ochrony i sposób prowadzenia w jego obrębie prac inwestycyjnych określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury,
3) strefy „A” ochrony konserwatorskiej, zespołu kościoła parafialnego p.w. M.B. Różańcowej w granicach historycznego założenia wpisanego do rejestru zabytków, dla której ustalono:
   a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
   b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania, historycznej linii zabudowy, kompozycji historycznych wnętrz urbanistycznych i zieleni, historycznych nawierzchni ulic, placów i zieleni, historycznych obiektów technicznych,
   c) nakaz rewaloryzacji terenu przykościelnego oraz konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego założenia,
   d) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
   e) nakaz odtworzenia historycznych ogrodzeń,

f) nakaz usunięcia elementów dewaloryzujących historyczne założenie urbanistyczne,

g) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń i planowanych działań inwestycyjnych na terenie zespołu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

5) stanowiska archeologiczne:
   a) nr 1/15/81-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: neolit,
   b) nr 2/6/81-29 AZP. Osada kultury łużyckiej chronologia: epoka brązu. Cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich (II – V wiek). Grób szkieletowy kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich (I – II wiek). Ślad osadnictwa chronologia: neolit. Ślad osadnictwa kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków numer: 354/Arch/68 z dnia 05.04.68,
   c) nr 9/13/81-29 AZP. Osada chronologia: neolit. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich. Osada? chronologia: późne średniowiecze. Stanowisko numer 9/13,
   d) nr 10/14/81-29 AZP. Osada? kultury łużyckiej chronologia: III – IV okres epoki brązu. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Osada chronologia: późne średniowiecze. Stanowisko numer 10/14,
6) strefa „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której ustalono zasadę, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).**

Największe zagrożenia i ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarzają wspomniane wcześniej obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Oprócz nich obszar planu znajduje się w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ochrona przeciwpowodziowa w takich terenach odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.). Przepisy te wprowadzają szereg zakazów, nakazów i dopuszczeń dla obszarów zagrożonych powodzią.

Poza zagrożeniem powodziowym w obszarze planu istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarzają strefy: ochronna od podstawy wału przeciwpowodziowego oraz sanitarna od cmentarza. Zasięg stref wynosi 50 m. W granicach strefy sanitarnej od cmentarza przepisy odrębne ustanawiające ją ograniczają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności. W strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego przepisy odrębne ograniczają możliwość realizacji jakiejkolwiek zabudowy.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy)**

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).**

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy Siechnice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Niewielkie powierzchnię gruntów Skarbu Państwa obejmują grunty rolnicze.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez gminę gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).**

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 ustawy).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniem zasięgu tej sieci.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Funkcję ponadlokalnego powiązania komunikacyjnego dla obszaru planu pełni droga krajowa nr 94 przebiegająca przez obszar planu (droga oznaczona symbolem KDGP). Droga ta umożliwia połączenie poszczególnych rejonów gminy oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym sąsiednich jednostek administracji terytorialnej i tym samym ma decydujący wpływ na ograniczenie transportochłonności w granicach gminy Siechnice.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy).**

Burmistrz Gminy Siechnice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wystąpiono do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomiono społeczeństwo w ogłoszeniu zamieszczonym w prasie miejscowej i w obwieszczeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siechnicach oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Radwanice. W ogłoszeniu określono miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu spowodował konieczność powtórzenia wyłożenia. W ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu Burmistrz powiadomił społeczeństwo gminy w sposób taki sam jak w przypadku pierwszego wyłożenia. Kolejne rozstrzygnięcie uwag spowodowało kolejne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na zasadach określonych powyżej.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3 ustawy).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Siechnice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową i, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy).**

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów związanych z produkcją rolniczą i funkcjami ekologicznymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy).**

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ramach wykształconego zespołu zabudowy. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne stanowią zewnętrzne obszary wykształconego układu urbanistycznego miejscowości Radwanice. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi rozbudowę skoncentrowanego układu urbanistycznego na osi miejscowość Wrocław - Radwanice - miasto Siechnice. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:**

1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,

2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
3) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
4) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. **Podstawa uchwalenia planu**.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Podstawą uchwalenia planu jest również art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym.