



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 2280

UCHWAŁA NR LXXXII/748/24 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr XXXVII/280/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice (zmienioną uchwałą nr LXXXII/747/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVII/280/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice) Rada Miejska w Siechnicach, stwierdzając, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwalonego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.), uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu przedstawione zostały na załączniku graficznym do uchwały, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem planu, będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dojazd wewnętrzny** – należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 2) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **front działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **linia rozgraniczająca tereny** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **mieszkania towarzyszące** - przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajduje się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna, linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak: schody, ganki, daszki, balkony, wykusze, tarasy przy założeniu, że elementy te

nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 2,0 m oraz nie mogą przekroczyć linii rozgraniczającej teren;

- 7) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich kondygnacji budynku;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych;
- 9) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały oraz przepisy prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery odpowiadają przeznaczeniu terenu;
- 13) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność związana z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej;
- 14) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacyjne, domy i placówki opieki;
- 15) **nieuciążliwe obiekty produkcyjne** – należy przez to rozumieć obiekty niebędące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko może być lub jest wymagany;
- 16) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597);
- 17) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 18) **zabudowa towarzysząca** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego w zakresie możliwości prawidłowego funkcjonowania w tym sanitariaty i pomieszczenia dozoru;
- 19) **zielen izolacyjno-osłonowa** – nasadzenia kępowe o nieregularnym zasięgu, zróżnicowanej wysokości i gatunku.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;
- 5) zabytek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków "OW" dla zabytków archeologicznych zgodna z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

- 9) projektowany park krajobrazowy "Dolina Odry II";
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) strefa ograniczonego zagospodarowania, wynikająca z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 12) strefa ograniczonego zagospodarowania, wynikająca z przebiegu sieci wodociągowej;
- 13) przeznaczenie terenów z oznaczeniem symbolami literowymi, zgodnie z § 6 oraz identyfikatorem liczbowym.

2. Oznaczeniami graficznymi na rysunku planu wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB20002 "Grądy Odrzańskie";
- 2) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020017 "Grądy w Dolinie Odry";
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odra";
- 4) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia;
- 5) złoża udokumentowanych surowców mineralnych "Mokry Dwór";
- 6) granica terenów zamkniętych;
- 7) granica strefy 50 m od stopy wału i zapory bocznej;
- 8) granica strefy 3 m od stopy wału i zapory bocznej;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie ($Q=1\%$),
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie ($Q=10\%$),
 - c) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
- 10) obszar, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UMN** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 4) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 5) **U/P** - teren zabudowy usługowej i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
- 6) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 7) **EC/P** - teren obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) **NO** - teren oczyszczalni ścieków;
- 9) **KK** - teren kolei;
- 10) **BPP** - teren budowli przeciwpowodziowych;
- 11) **Z** - teren zieleni;
- 12) **WS** - teren wód powierzchniowych;
- 13) **ZL** - teren lasów;
- 14) **R** - teren rolniczy;

- 15) **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 16) **KD-L** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) **KD-D** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 18) **KS** - teren komunikacji.

§ 7. Ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KK** i **NO**;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-GP**, **KD-L**, **KD-D** jako istniejące i projektowane drogi.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakaz stosowania w elewacji budynków materiałów takich jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno i szkło, z zastrzeżeniem, że nakaz ten nie dotyczy obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- 2) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych kolorów: ecru, piaskowy, żółty pastelowy, biały, beżowy lub szary;
- 3) zakaz realizacji dachów w jaskrawych kolorach;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza liniami zabudowy z prawem do remontu, przebudowy przy zachowaniu parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) lokalizacja nowych budynków możliwa jest przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) linie zabudowy, o których mowa w pkt 5, nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew w strefach ograniczonego zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych i sieci wodociągowej oraz terenów kolejowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych we wszystkich budynkach, z zastrzeżeniem §14 pkt 7;
- 4) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę w rozumieniu przepisów odrębnych, z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1 pkt 2, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 20°.

§ 11. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska obowiązuje na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU i UMN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których stwierdzono konieczność wykonania raportu i raport ten wykazał negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz o którym mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 1EC/P, 2EC/P, 3EC/P, 4EC/P, 5EC/P i INO oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 5) zakaz wywożenia, gromadzenia, magazynowania i składowania odpadów na terenach kolejowych.

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych:
 - a) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 3/23/81-29,
 - b) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 16/20/81-29,
 - c) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 19/64/81-30,
 - d) stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 20/65/81-30;
- 2) dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 w przypadku inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ochronę terenów w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych zgodną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 4) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi zlokalizowanymi w strefie ochrony konserwatorskiej "OW", o której mowa w pkt 3, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) ochronę zabytku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków tj.:
 - a) budynku młynowni węgla surowego, należącego do Zespołu Elektrociepłowni "Czechnica" przy ul. Fabrycznej 22,
 - b) budynku dworca kolejowego wraz z częścią magazynową, pomocniczą i drewnianą wiatą, budynku dawnego WC, nastawni Si, nastawni Si1, dawnego budynku pracowników kolei, budynku gospodarczego, należących do Zespołu Stacji Kolejowej zlokalizowanej przy ul. Kolejowej 2, dla których obowiązuje:
 - zachowanie bryły budynku, w tym kształtu i geometrii dachu,
 - zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, a w przypadku ich zniszczenia odtworzenie historycznego odtworzenia detalu architektonicznego,
 - zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - w przypadku konieczności wykonania nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

- zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu "siding",
 - elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu;
- 6) ochronę obszaru i obiektów w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, która jest tożsama z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, poprzez:
- a) nakaz zachowania zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetkę całego zespołu oraz jego fragmentów,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz nawiązanie form współczesnych do historycznej zabudowy miejscowości,
 - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - d) przy przebudowie zabudowy zabytkowej obowiązuje:
 - zachowania bryły budynków, w tym kształtu dachu,
 - dachy symetryczne: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°,
 - dachy budynków w nowej i przebudowywanej zabudowie, należy pokrywać dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - zachowania materiału elewacyjnego i kolorystyki,
 - zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu "siding".

§ 13. W planie ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ustala się:

- 1) ochronę flory, fauny i siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020017 "Grądy w Dolinie Odry", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) ochronę ornitofauny będącej przedmiotem ochrony w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 PLB20002 "Grądy Odrzańskie", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odra (S Wrocław)", na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 4) ochronę terenów położonych w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 5) ochronę terenów położonych w granicach udokumentowanego złoża kopaliny: złoża Mokry Dwór ID 1785 - kruszywa naturalne, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 6) zagospodarowanie terenów położonych w granicach terenów zamkniętych na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 7) zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy 50 m od stopy wału i zapory bocznej **wraz z korpusem wału**, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

- 8) zagospodarowanie terenów położonych w granicach strefy 3 m od stopy wału i zapory bocznej **wraz z korpusem wału**, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 9) ochronę terenów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie ($Q=1\%$),
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie $Q=10\%$,
 - c) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.), stanowiące działki ewidencyjne;
- 10) konieczność należytego zabezpieczenia środowiska przed zanieczyszczeniem dla terenów położonych w granicach obszaru na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych;
 - 2) realizację nowych sieci infrastruktury technicznej dystrybucyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach, za wyjątkiem terenów lasów.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) nakaz uwzględnienia wymagań w zakresie przeciwpowodziowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się budowę indywidualnych studni służących zaopatrzeniu w wodę, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpowodziowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
 - 4) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
 - 2) dopuszczenie gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków, do czasu objęcia obszaru pełną obsługą sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) dla ścieków odprowadzanych do kanalizacji wymóg spełniania warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- 1) możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
 - 2) w odniesieniu do realizacji nowych dróg nakaz stosowania alternatywnych metod związanych z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
 - 3) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzanie do niej wód opadowych i roztopowych;
 - 4) obowiązek wyposażenia kolektorów kanalizacji deszczowej w podziemne zbiorniki lub inne rozwiązania opóźniające odpływ;

- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci gazowych oraz poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z koniecznością zapewnienia do nich dostępu z drogi publicznej;
- 3) możliwość budowy kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) dopuszczenie przebudowy napowietrznych na podziemne sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, przy czym w przypadku urządzeń wolno stojących moc zainstalowania nie może być większa niż 500 kW.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną i transportową należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej:
 - a) dróg układu podstawowego:
 - klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KD-GP**,
 - b) dróg układu obsługującego:
 - klasy lokalnej – **KD-L**,
 - klasy dojazdowej – **KD-D**;
- 2) szczegółowe zasady obsługi, określenie parametrów dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszczenie wydzielenia **dojazdów wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 4) dla niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi **dojazdów wewnętrznych**, zakończonych „ślepo” stanowiących dojazd do dwóch lub więcej działek budowlanych, ustala się obowiązek zakończenia ich placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m;
- 5) na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek zapewnienia **miejsc do parkowania** w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,

- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu powyżej 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej handlu hurtowego i pozostałych obiektów usługowych oraz drobnej produkcji,
 - e) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych i rzemieślniczych,
 - f) 20 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych w tym elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektach składowych i magazynowych;
- 6) w przypadku łączenia kilku funkcji obowiązuje sumaryczna liczba miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji;
- 7) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 8:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 8) dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu liczba stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w formie placów postojowych, parkingów podziemnych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolno stojących;
- 10) dopuszcza się lokalizację podziemnych przejść pieszo-rowerowych umożliwiających zapewnienie właściwej komunikacji.

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,2;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,8;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 10, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachu, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4.

5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.

6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m².

7. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży wolno stojących ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
- 4) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki budowlanej.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1.

10. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU** i **3MNU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym: usługi opieki zdrowotnej, usługi z wykluczeniem usług związanych z obróbką drewna, lakiernictwem, handlem paliwami, obróbką tworzyw sztucznych, handlem używanymi częściami samochodowymi, obsługą mechaniczną i blacharską pojazdów.

2. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 40 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,5;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,6;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, z zastrzeżeniem ust. 8, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 4) obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci.

5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.

6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 450 m².

7. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży wolno stojących ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
- 4) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki budowlanej.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU** i **3MNU** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz w § 14 pkt 3 i 7.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz w § 14 pkt 3 i 7.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU**, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 4, 7 i 8.

12. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące, drobne rzemiosło.

2. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,6;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,25;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, z zastrzeżeniem ust. 7, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 4) ustala się obowiązek zachowania symetrii i jednakowych spadków głównych połaci.

5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.

6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 500 m².

7. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży wolno stojących ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 3) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 35°;
- 4) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy usługowej w ramach jednej działki budowlanej.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 14 pkt 7.

10. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzupełniające: obiekty produkcyjne.

2. Wyłącznie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, dopuszcza się w ramach przeznaczenia podstawowego realizację stacji benzynowej.

3. Ustala się możliwość lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,6;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
- 2) dachy płaskie lub łukowe.

6. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 14 pkt 3.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 14 pkt 3.

10. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P**, **3U/P**, **4U/P**, **5U/P**, **6U/P**, **7U/P**, **8U/P** i **9U/P** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i nieuciążliwe obiekty produkcyjne.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,7;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dachy płaskie lub łukowe.

4. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8U/P** i **9U/P** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P**, **7U/P** i **9U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U/P**, **7U/P**, **8U/P** i **9U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8U/P** i **9U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 7.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U/P**, **4U/P**, **5U/P**, **6U/P** i **7U/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 10.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U/P**, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2 i 5.

11. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **8U/P**, **9U/P** dopuszcza się mieszkania towarzyszące, przez które należy rozumieć część budynków posiadających funkcję niemieszkalną, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.

12. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U** i **5P/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowa usługowa.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,7;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) dachy płaskie lub łukowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się podwyższenie budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i magazynowych o 2 metry w przypadku, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.

5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.

7. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia z § 9 pkt 1.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1 i 2.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2P/U** i **5P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P/U** i **4P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 10.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 7 i 8.

12. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1EC/P**, **2EC/P**, **3EC/P**, **4EC/P** i **5EC/P** ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obsługę spedycji, przeładunek, sortowanie towarów i działalność kurierską.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2EC/P**, **3EC/P** i **5EC/P** dopuszcza się możliwość lokalizowania magazynów energii, w rozumieniu art. 3 pkt 10k ustawy - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

3. Na terenie **2EC/P** dopuszcza się lokalizację podziemnego przejścia pieszo - rowerowego, łączącego ul. Stawową (tereny oznaczone symbolami 5KD-L i 11KD-D) ze stacją kolejową w Siechnicach (zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 6KK).

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,7;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 3) dachy płaskie lub łukowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wysokość zabudowy może być przekroczona przez obiekty budowlane i urządzenia technologiczne związane z realizacją obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.

7. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EC/P** obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjno-osłonową, pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **1MN**.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2EC/P** obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjno-osłonową, pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **2MN**.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5EC/P** obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjno-osłonową, pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **2MNU** i **1UMN**.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3EC/P** i **5EC/P** w strefie 50 m od stopy wału, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1EC/P**, **2EC/P**, **3EC/P**, **4EC/P** i **5EC/P** obowiązują ustalenia z § 9 pkt 1.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 1 i 2.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2EC/P**, **3EC/P**, **4EC/P** i **5EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5 i 6.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3EC/P** i **5EC/P** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 7.

17. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1NO** ustala się przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – nie większą niż 0,8;

- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1,2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 3) dachy płaskie lub łukowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budynków i budowli wyższych, w przypadku, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego.

5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych i zieleni.

6. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK, 2KK, 3KK, 4KK, 5KK, 6KK, 7KK, 8KK, 9KK, 10KK i 11KK** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny kolejowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, budynków i budowli służących obsłudze linii kolejowej i przeładunkowi towarów, z zastrzeżeniem ust. 7 i 9.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KK** dopuszcza się wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego przez tereny komunikacji kolejowej wraz z infrastrukturą techniczną.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KK i 8KK** dopuszcza się realizację dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KK** dopuszcza się realizację dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni nieurządzonej

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7KK i 10KK** dopuszcza się realizację dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, remont lub modernizację istniejących przejazdów.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

8. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowane w dowolnych proporcjach w ramach przeznaczenia podstawowego, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki związane z infrastrukturą kolejową.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** ustala się dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontu, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

10. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy – 0,9;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0,1;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 2;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 16 pkt 5.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu, ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większą niż 14 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 65 m;

- 3) liczba kondygnacji nie większa niż 3;
- 4) dachy płaskie lub łukowe.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 12 pkt 3 i 4.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 5 i 6.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 pkt 4.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1 oraz § 12 pkt 1 i 2.

16. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 6.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5KK, 6KK, 7KK, 8KK, 9KK, 10KK i 11KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 3.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KK** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

19. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1BPP, 2BPP, 3BPP i 4BPP** ustala się przeznaczenie podstawowe: budowle związane z ochroną przeciwpowodziową oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dróg technologicznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2BPP, 3BPP i 4BPP** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z i 9Z**, ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych.

3. Dla terenu, o znaczeniu na rysunku planu symbolem **8Z** obowiązuje nasadzenie zielenią izolacyjno-osłonową.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5Z i 6Z** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS i 13WS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL i 2ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R i 2R** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-GP, 2KD-GP, 3KD-GP i 4KD-GP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 67 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **2KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 45 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **3KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 39 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **4KD-GP** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 64 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
- 6) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-GP** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9.
- 8) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L i 5KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 15 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
- 3) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D i 11KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu;
- 3) możliwość realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KD-D** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 9;
- 5) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS i 2KS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren komunikacji.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** dopuszcza się wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** dopuszcza się wielopoziomowe budowle komunikacyjne służące bezkolizyjnemu przebiegowi drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego z drogą publiczną klasy lokalnej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Roman Kasprowicz

RYSUNEK PLANU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU SIECHNICE - ZACHÓD III, GMINA SIECHNICE

Legenda

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH
- ZABYTEK WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ZGODNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PROJEKTOWANY PARK KRAJOBRAZOWY "DOLINA ODRY II"
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA, WYNIKAJĄCA Z PRZEBIEGU NAPONIETRZYCH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA, WYNIKAJĄCA Z PRZEBIEGU SIECI WODOCIĄGOWEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MNU - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I NIEUCIAŁLIWYCH OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
- PU - TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ECIP - TEREN OBIEKTÓW ELEKTROENERGETYKI I CIEPŁOWNIWA ORAZ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- NO - TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- TEREN KOLEI
- BPP - TEREN BUDOWLI PRZECIWPOWODZIOWYCH
- Z - TEREN ZIELENI
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZL - TEREN LASÓW
- R - TEREN ROLNICZY
- KD-GP - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KD-L - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD-D - TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KS - TEREN KOMUNIKACJI

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH

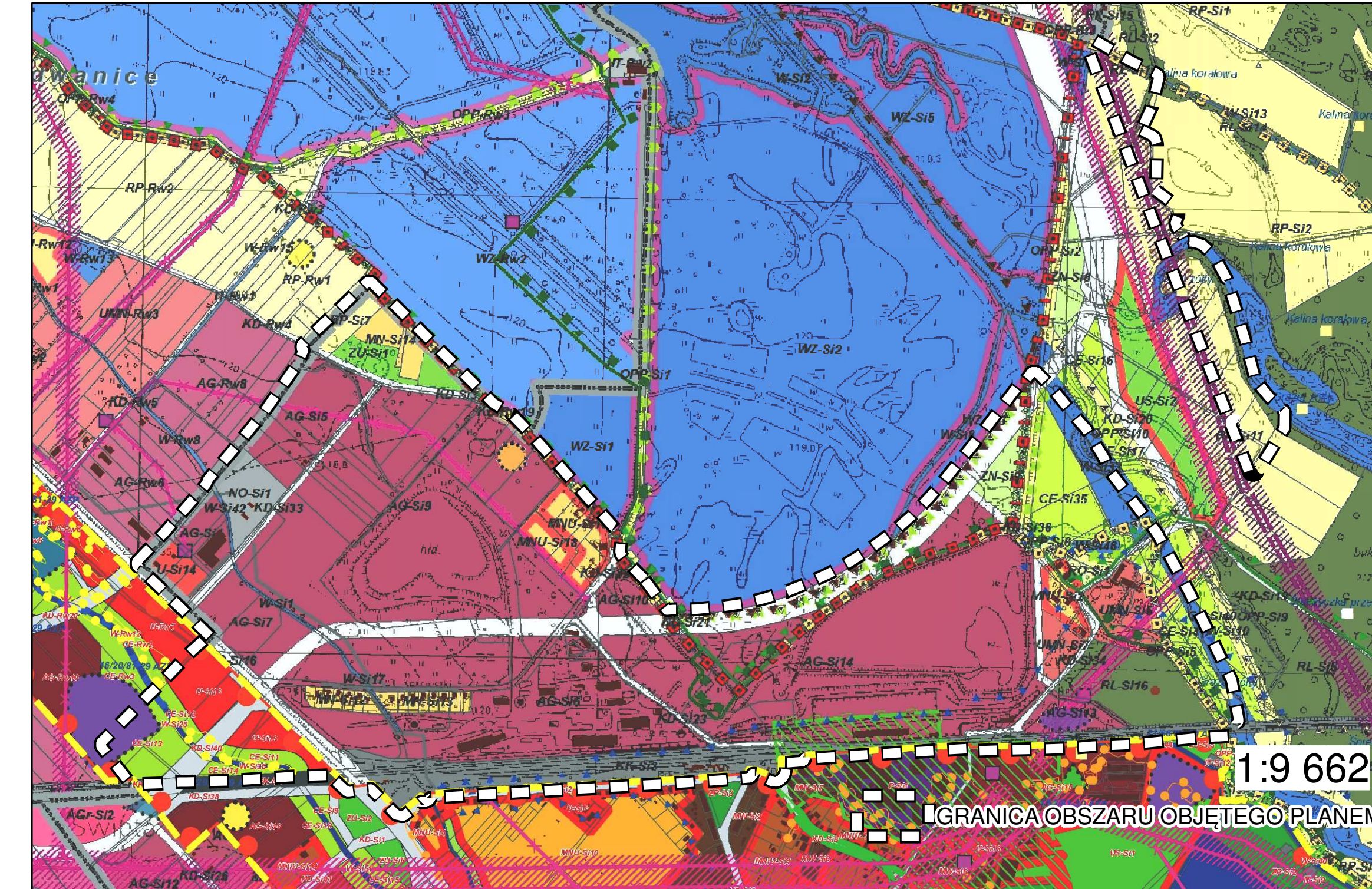
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLB020002 "GRADY ODRZAŃSKIE"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH020017 "GRADY W DOLINIE ODRY"
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 320 "PRADOLINA RZKI ODRA"
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWEJ DLA MIASTA WROCLAWIA
- ZŁOŻE UDOKUMENTOWANYCH SUROWCÓW MINERALNYCH "MOKRY DWÓR"
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- OBSZAR, NA KTÓRYM WYSTĘPIE POTENCJALNE HISTORYCZNE ZANIECZYSZCZENIE POWIERZCHNI ZIEMI
- GRANICA STREFY 50 m OD STOPY WAŁU I ZAPORY BOCZNEJ
- GRANICA STREFY 3 m OD STOPY WAŁU I ZAPORY BOCZNEJ

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE (Q=1%)
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE (Q=10%)
- OBSZAR MIĘDZY LINIĄ BRZEGU A WAŁEM PRZECIWPOWODZIOWYM LUB NATURALNYM WYSOKIM BRZEGIEM, W KTÓRY W BUDOWANO WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY, A TAKŻE WYSPIY I PRZYMULISKA, O KTÓRYCH MOWA W ART. 224. STANOWIĄCE DZIAŁKI EWIDENCYJNE

OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV
- NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- NAPOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
- STACJE SŁUPOWE
- SIEĆ WODOCIĄGOWA Ø 500
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE (Q=0-0,2%)
- OBSZAR ZAGROZENIA POWODZIOWEGO W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZAR, NA KTÓRYM ZAKOŃCZONO REMEDIACJE
- ZIELEN IZOLACYJNO-OSŁONOWA



Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siechnice (Uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r.)

- Stanowiska archeologiczne o powierzchni pow 1,0 a
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni pow 0,5 ha
- Strefa k ochrony krajobrazu
- Strefa b ochrony konserwatorskiej
- strefa bezpośrednia wewnętrzna ochrony ujęć
- strefa pośrednia wewnętrzna ochrony ujęć
- projektowana strefa bezpośrednia zewnętrzna ochrony ujęć
- projektowana strefa pośrednia zewnętrzna ochrony ujęć
- Granice Obszaru Natura 2000 PLH020017
- Granice Obszaru Natura 2000 PLB020002
- granica projektowanego parku krajobrazowego
- Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320
- planowana linia elektroenergetyczna 400 kV
- linia elektroenergetyczna 110 kV
- linia elektroenergetyczna 20 kV
- strefa maksymalnego oddziaływania linii ee wvn 110 kV
- strefa maksymalnego oddziaływania linii ee wvn 400 kV
- Stacja transformatorowa
- Istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia
- projektowane stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia

KIERUNKI ROZWOJU

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- U - Tereny usług
- AG - Tereny aktywności gospodarczej
- P - Tereny produkcji
- NO - Tereny oczyszczania ścieków komunalnych lub składowania odpadów komunalnych
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- WZ - Tereny ujęć wody
- ZU - Tereny zieleni urządzonej
- ZN - Tereny zieleni nieurządzonej
- RO - Tereny ogrodów i sadów
- KD - Tereny dróg publicznych
- KK - Tereny komunikacji kolejowej
- DPP - Tereny wałów przeciwpowodziowych
- RP - Tereny upraw pólowych
- RL - Tereny lasów i zadrzewione
- CE - Tereny użytków ekologicznych
- W - Tereny wód otwartych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/748/24
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 21 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Siechnicach stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice wpłynęło 9 uwag.

§ 1. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 października 2022 r. do 3 listopada 2022 r. (termin składania uwag: do 18 listopada 2022 r.) rozstrzyga się, co następuje:

1. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 20.10.2022 r. o następującej treści: „W związku z obwieszczeniem z dnia 11.10.2022 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp dla obszaru obejmującego część obrębu, gmina Siechnice- Zachód III, gmina Siechnice; jako właściciel działki 702/4, AM-21 wnoszę następujące uwagi: nie zgadzam się, by działka, nr 702/4, AM 21 w projekcie mpzp. dla w/w obrębu Siechnice- Zachód III miała charakter MN tj. mieszkaniówki jednorodzinnej, jednocześnie, by pozostałą część działki zakwalifikowano jako tereny zielone oznaczone symbolem 1Z. Zastrzeżenia jak i uwagi do obecnego projektu mpzp obręb Siechnice-Zachód III w zakresie działki nr 702/4 uzasadniam faktem złożenia w dniu 25.02.2019 w Urzędzie Miejskim w Siechnicach wniosku o naniesienie zmian w obowiązującym ówczesnie jak i do dnia dzisiejszego MPZP dla obszaru położonego w północno-zachodniej części Siechnic na mocy Uchwały; nr L/315/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r. Zasadność wniosku wynikała z obwieszczenia z dnia 09 lipca 2019 r. przystąpieniu do sporządzenia mpzp dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice-Zachód III i możliwości składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 09 sierpnia 2019 r. Jak powyżej wspomniałam wniosek złożono (25.02.2019 r.) i dotyczył propozycji zmiany w zakresie charakteru działki z mieszkaniowej na przemysłową. W odpowiedzi z dnia 04.03.2019 r otrzymałam pismo WPR.6722.3.7.2019AS, informujące że przy najbliższym sporządzaniu projektu mpzp tej części miasta Siechnice, pismo zostanie potraktowane i rozpatrzone ponownie jako wniosek. W obecnym projekcie mpzp działka 702/4 obręb Siechnice-Zachód III w dalszym ciągu posiada przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne IMN bez jakiegokolwiek infrastruktury usługowej. Z powyższym wnoszę o rozpatrzenie zgłoszonych przeze mnie uwag do projekt mpzp obręb Siechnice-Zachód III sporządzonego na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach nr XXXVII/280/17 z dnia 20 kwietnia 2017 r.”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nie mogła zostać uwzględniona przez Radę Miejską w Siechnicach, w związku z wyłączeniem terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka, z granic obszaru objętego sporządzeniem przedmiotowego planu. Nieruchomość wymieniona w uwadze znajduje się poza obszarem opracowania przedmiotowego planu. Należy jednak zaznaczyć, że - nawet gdyby teren, na którym znajduje się rzeczona działka, nie został wyłączony z opracowania - nie byłoby możliwe uwzględnienie tej uwagi ponieważ przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości "na przemysłową" byłoby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Z tego też względu nie została ona wcześniej uwzględniona przez Burmistrza Siechnic.

2. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 16.11.2022 r. o następującej treści: "1. 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 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 określanymi 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."

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 A - Definicje pojęcia „sieć dystrybucyjna” zawiera art. 3 pkt 11b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. W myśl przepisów par. 147 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016 r. poz. 283), jeżeli w ustawie lub innym akcie normatywnym ustalono znaczenie danego określenia w drodze definicji, w obrębie takiego aktu nie wolno posługiwać się tym określeniem w innym znaczeniu. Wobec powyższego nie jest możliwe wprowadzenie innej definicji pojęcia "sieci dystrybucyjnej". Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 1B - Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia określające strefę ograniczonego zagospodarowania, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych - wyznaczoną

wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej WN-110kV. Rozważone zostanie wprowadzenie dodatkowych zapisów określających szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów znajdujących się w obrębie tej strefy i ewentualnie dla terenów, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne o niższym napięciu (SN i nn). Brak jest jednak możliwości wprowadzenia w planie miejscowym zapisów nakazujących "uzgodnień branżowych" z właścicielem linii elektroenergetycznej, w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu znajdującego się w "pasach technologicznych" lub planowania robót budowlanych w odległościach liczonych w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla. Takie ustalenia byłyby niezgodne z przepisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016r. poz. 283). Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 1C - Brak potrzeby wprowadzenia takich zapisów w planie miejscowych, skoro regulacje w tym zakresie zawarte są w przepisach odrębnych.

Ad. 1D - Wprowadzenie takich zapisów stanowiło by przekroczenie zakresu kompetencji organu uchwałodawczego Gminy Siechnice wynikających z obowiązujących przepisów. Warunki przebudowy linii elektroenergetycznych powinny zostać wzajemnie określone pomiędzy zainteresowanymi stronami.

3. Nie uwzględnia się w części uwagi z dnia 17.11.2022 r. o następującej treści:

"1) W projektowanym MPZP na terenie działek ewidencyjnych numer 229/4, 230/3 oraz 230/24, należących do (-----) S.A. zostały wyznaczone pasy zieleni izolacyjno-osłonowej oddzielające tereny 2MN, 3 MN od terenów LEC/P1 2 EC/P, natomiast w dotychczas obowiązującym planie tereny te zostały oddzielone od siebie poprzez wyznaczenie pasa terenów biologicznie czynnych. Zwracamy się z prośbą o zachowanie dotychczasowych zapisów i pozostawienie pasa terenów biologicznie czynnych zamiast projektowanego pasa zieleni izolacyjno-osłonowej.

2) Wrysowane zgodnie z rysunkiem projektowanego MPZP, teren kompleksu działek 279/1, 279/2, 279/3, 398/1 i 398/6, należących do (-----) S.A., zostaje podzielony obszarami przeznaczonymi pod komunikację są tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (przeznaczenia 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D), wyznaczone są także nieprzekraczalne linie zabudowy od nowych projektowanych dróg. Taka lokalizacja dróg i ich pasów ochronnych może utrudnić swobodne korzystanie z tych terenów przez (-----) S.A. oraz koliduje z istniejącymi i projektowanymi obiektami:

- planowana droga oznaczona symbolem 8KD-D (wjazd od ul. Stawowej i jej późniejszy przebieg) koliduje z budowaną przez (-----) S.A. komorą ciepłowniczą oraz znajduje się w strefie ochronnej budowanego gazociągu Ø300 należącego do GAZ-SYSTEM, drogi oznaczone symbolami 12KD-D i 9KD-D zostały zaprojektowane po trasie istniejącej estakady ciepłowniczej,
- przebieg projektowanych w MPZP dróg na obszarze (-----) S.A. koliduje z projektowanymi i budowanymi obiektami infrastruktury technicznej związanej z budową Nowej EC Czechnica (rurociągami, kablami wysokiego napięcia). Lokalizacja dróg zgodnie z zaproponowanym przebiegiem wymuszałaby wykonanie odpowiednich zabezpieczeń realizowanej infrastruktury w miejscu, gdzie infrastruktura przebiega pod drogami, co wiązałoby się m.in. ze zwiększeniem kosztów inwestycji,
- utrzymanie istniejącej obecnie drogi wewnętrznej pomiędzy składowiskiem odpadów a placem węglowym jest problematyczne ze względu na położenie w strefie ochronnej nowo budowanego gazociągu (w razie potrzeb (-----) S.A. udostępni Gminie mapy z zaznaczonym przebiegiem nowo budowanego gazociągu).

Mając na uwadze powyższe, zwracamy się z prośbą o usunięcie z rysunku MPZP projektowanych dróg przebiegających przez tereny (-----) S.A. Jesteśmy natomiast otwarci na uzgodnienie nowych rozwiązań komunikacyjnych w ramach projektu rewitalizacji terenów przemysłowych po istniejącej EC Czechnica. Uzgodnienia te wymagać będą szczegółowej analizy uwzględniającej plany inwestycyjne Spółki oraz ograniczenia wynikające z istniejących i nowo budowanych obiektów.

3) Zapisy projektowanego MPZP ustalają zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew w strefach ograniczonego zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych. Obecnie obowiązujący plan natomiast wyznacza strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych stanowiące orientacyjne rejony ponadnormatywnego od elektroenergetycznych linii napowietrznych dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc

dostępnych dla ludności, które to strefy nie stanowią ustaleń planu. Prosimy o rozważenie możliwości zachowania zapisów MPZP dotyczących stref od napowietrznych linii elektroenergetycznych w dotychczas obowiązującym brzmieniu.

- 4) Na rysunku projektowanego MPZP konserwatorskiej, która pokrywa się z granicą obszaru wpisanego do gminnej wyznaczono strefę "B" ochrony i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W obecnie obowiązującym planie miejscowym, obszar objęty wyżej opisaną ochroną ogranicza się do obrysu budynku młynowni węgla na działce 398/6. Zwracamy się z prośbą o pozostawienie na rysunku MPZP granic obszaru ochrony konserwatorskiej w dotychczasowych granicach.
- 5) Na nieruchomościach (-----) S.A., na projektowanym rysunku MPZP zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Stawowej i Kościuszki, linie te zostały wyznaczone w odległości 6 m od terenów przeznaczonych pod drogi. Zwracamy się z prośbą o rozważenie czy jest możliwość zawężenia szerokości pasa linii zabudowy na nieruchomościach KOGENERACJI S.A. sąsiadujących z ulicami Stawową i Kościuszki.
- 6) Z uwagi na konieczność przeprowadzenia szczegółowej projektowanej zmiany MPZP na realizację inwestycji „Nowa Czechnica” przez wykonawcę tej inwestycji - (-----) S.A., prosimy o przedłużenie terminu na składanie uwag do projektu planu miejscowego do końca listopada 2022 r.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Uwaga w tym zakresie nie może zostać uwzględniona, gdyż pasy zieleni izolacyjno-osłonowej oddzielające tereny 2MN, 3MN od terenów 1EC/P i 2 EC/P zostały wprowadzone na wniosek Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (RDOŚ) i były warunkiem wydania pozytywnej opinii dla projektu planu. RDOŚ w swojej opinii wskazał, że: „Projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN i 3MN w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod tereny 1EC/P i 2EC/P, na którym dopuszcza się realizację przedsięwzięć . mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Takie sąsiedztwo może generować konflikty społeczne, jak również prowadzić do niedotrzymania wymaganych standardów jakości środowiska. Należy wprowadzić do projektu pasy zieleni izolacyjnej na pograniczu powyższych terenów, która swym zasięgiem mogłaby objąć naturalnie występującą już na tym terenie zielen. Powyższe zagadnienie jest szczególnie istotne, gdyż projekt planu na terenach EC/P jako przeznaczenie podstawowe wskazuje obiekty elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Ad. 2 - Uwaga uwzględniona w tym zakresie. Dokonane zostaną na rysunku projektu planu korekty przebiegu układu komunikacyjnego. Droga 12KD-D i część drogi 8KD-D zostanie usunięta z rysunku projektu planu oraz skorygowany zostanie przebieg pozostałej części drogi 8KD-D, w tym miejsce jej włączenia do ul. Stawowej. Jednak w projekcie planu pozostawiona zostanie droga 9KD-D, 10KD-D i 11KD-D.

Ad. 3 - Uwaga w tym zakresie nie mogła zostać nieuwzględniona. Wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w obrębie tych stref wynika z postulatów zarządcy sieci elektroenergetycznych, wobec braku odpowiednich regulacji zwłaszcza w zakresie nasadzeń drzew w obowiązujących przepisach i ryzyka uszkodzeń linii elektroenergetycznych powodowanych przez niewłaściwe zagospodarowanie terenów, przez które one przebiegają.

Ad. 4 - Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej była tematem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad. 5 - Nie jest możliwe zmniejszenie odległości linii zabudowy od dróg z 6 m na 4 m. Wprowadzenie takich zmian w projekcie planu umożliwiłoby w przyszłości lokalizowanie zabudowy zbyt blisko ul. Stawowej i ul. Kościuszki.

Ad. 6 - Nie jest możliwe przedłużenie terminu składania uwag. Po wprowadzeniu zmian w projekcie planu będzie on musiał zostać ponownie wyłożony do publicznego wglądu oraz będzie istniała ponowna możliwość składania uwag do niego.

§ 2. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2023 r. do 13 grudnia 2023 r. (termin składania uwag: do 29 grudnia 2023 r.) rozstrzyga się, co następuje:

1. **Nie uwzględnia się w całości** uwagi z dnia 05.12.2023 r. o następującej treści:

"1) W nawiązaniu do informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu Projektu MPZP, (-----) S.A. uprzejmie informuje, że na obszarze objętym planowaniem znajdują się stanowiące własność (-----) S.A., napowietrzne linie elektroenergetyczne: dwutorowa 110 kV S-101/S-171 oraz 20 kV L-1995 z odgałęzieniami L-3207 i L-3049, stacje słupowe WRW3207 Zachodnia dz.nr 238 i WRW3792 Kościuszki, róg Fabrycznej 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:

2) 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"

3) 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 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 określanymi 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.

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

- 5) 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.
- 6) (-----) S.A. Oddział we Wrocławiu wnosi również uwagę do § 15 ust. 6 pkt 3) i proponuje umieszczenie zapisu o następującej treści: „możliwość budowy kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Uwaga bezzasadna. Na rysunku projektu planu oznaczone są elektroenergetyczne stacje słupowe, o których mowa w uwadze. Lokalizacja elektroenergetyczne stacji słupowych jest zgodna ze stanem faktycznym. Ustalenia projektu w tym zakresie zostały skorygowane po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu, w związku z złożoną wtedy uwagą zarządcy sieci.

Ad. 2 - Uwaga nieuwzględniona. Definicja pojęcia „sieć dystrybucyjna” zawiera art. 3 pkt 11b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. W myśl przepisów § 147 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016 r. poz. 283) jeżeli w ustawie lub innym akcie normatywnym ustalono znaczenie danego określenia w drodze definicji, w obrębie tego aktu nie wolno posługiwać się tym określeniem w innym znaczeniu. Wobec powyższego nie jest możliwe wprowadzenie innej definicji pojęcia „sieci dystrybucyjnej”. Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 3 - Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia określające strefę ograniczonego zagospodarowania, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych – wyznaczoną wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej WN-110 kV. Brak jest również możliwości wprowadzenia w planie miejscowym zapisów nakazujących dokonywanie „uzgodnień branżowych” z właścicielem linii elektroenergetycznej, w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu znajdującego się w „pasach technologicznych” lub planowania robót budowlanych w odległościach liczonych w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla. Takie ustalenia byłyby niezgodne z przepisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016 r. poz. 283). Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 4 - Uwaga nieuwzględniona. Brak jest potrzeby wprowadzania takich zapisów w planie miejscowym, skoro regulacje w tym zakresie zawarte są w przepisach odrębnych.

Ad. 5 - Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie takich zapisów stanowiło by przekroczenie zakresu kompetencji organu uchwałodawczego Gminy Siechnice wynikających z obowiązujących przepisów. Warunki przebudowy linii elektroenergetycznych powinny zostać wzajemnie określone pomiędzy zainteresowanymi stronami.

Ad. 6 - Uwaga bezzasadna. W projekcie planu zawarte są zapisy dopuszczające budowę kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg. Zapisy takie znajdują się w § 15 ust. 6 pkt 3 projektu planu.

2. **Nie uwzględnia się w części** uwagi z dnia 12.12.2023 r. o następującej treści: „Rada Mieszkańców Siechnic przedstawia następujące uwagi i rekomendacje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice-Zachód III, gmina Siechnice: -; - usunięcie drogi oznaczonej symbolem 2 KD-D; - usunięcie drogi oznaczonej symbolem 5 KD-D na odcinku od 3KD-L do skrzyżowania 6KD-D do 4KD-D; - na skrzyżowaniu 3KD-L i 2 KD-L zapisać z obu stron trójkąty widoczności.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Drogi te, stanowią istotny element układu komunikacyjnego, zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz mają za zadanie usprawnienie (rozłożenie ruchu w poszczególnych kierunkach) obsługi komunikacyjnej terenów usługowo-produkcyjnych. Trójkąt widoczności jest niemożliwy do wrysowania ze względu na ciek sąsiadujący z drogą, który ponadto gwarantuje odpowiednią widoczność.

3. **Nie uwzględnia się w całości** uwagi z dnia 13.12.2023 r. (złożonej oficjalnie do protokołu na dyskusji publicznej) o następującej treści: „Proszę usunąć z projektu drogę 2KD-D i 5KD-D na odcinku 3KD-L do 4KD-D.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Drogi, których usunięcia żąda Rada Mieszkańców, stanowią istotny element układu komunikacyjnego, zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz mają za zadanie usprawnienie (rozłożenie ruchu w poszczególnych kierunkach) obsługi komunikacyjnej terenów usługowo-produkcyjnych.

4. **Nie uwzględnia się w całości** uwagi z dnia 22.12.2023 r. o następującej treści:

„1) Zgodnie z rysunkiem projektowanego MPZP, teren kompleksu działek 398/6, 279/1, 279/2, 279/3 i 279/4, należących do (-----) S.A., zostaje podzielony obszarami przeznaczonymi pod komunikację - wrysowane są tereny drogi publicznej klasy dojazdowe (przeznaczenie 11KD-D). Lokalizacja projektowanej drogi oznaczonej symbolem 11KD-D koliduje z nowo wybudowanym węzłem ciepłowniczym FORTUM oraz przebiega po nowym gazociągu wysokiego ciśnienia. Mając na uwadze powyższe, wnioskujemy o usunięcie z terenu działek 398/6, 279/1, 279/2, 279/3 i 279/4 projektowanej drogi 11KD-D.

- 2) Wnosimy o zmianę zapisu par. 15 ust. 6 podpunkt 5 tekstu MPZP w taki sposób, aby na terenach należących do (-----) S.A., dopuszczona była lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz lokalizacja innych instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW (w szczególności kolektorów termicznych, instalacji areo lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód.
- 3) Projekt MPZP wprowadza strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment działki 398/6. Strefa ta obejmuje m.in. teren linii kolejowych PKP PLK, nad którą przebiega 5 estakad należących do (-----) S.A.. Objęcie terenu wokół budynku młynowni węgla surowego strefą ochrony konserwatorskiej "B" będzie utrudniać likwidację zbędnej infrastruktury starego zakładu, w tym części z estakad opisanych powyżej. Ponadto w obszarze tym zabudowanych jest szereg drobnych obiektów kubaturowych i inżynierskich, które w dłuższej perspektywie także powinny zostać rozebrane/wyburzone. Wnosimy o usunięcie z terenu działki 398/6 strefy ochrony konserwatorskiej "B".

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Droga 11KD-D stanowi istotny element układu komunikacyjnego zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz ma za zadanie usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Ad. 2 - Artykuł 15 ust. 2 pkt 6 oraz 10 zagospodarowania terenu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wskazują na konieczność regulacji kwestii wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Moc omawianych instalacji odnawialnych źródeł energii jest takim wskaźnikiem. Podczas opracowywania projektu mpzp nie planowano dla tego terenu możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, dlatego też uwaga nie została uwzględniona. O takie zapisy nie wnioskowano wcześniej, dlatego też nie znalazły się one w projekcie planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko. Polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje na obszarze gminy tego typu inwestycji wobec czego w projekcie planu nie wzięto ich pod uwagę.

Ad. 3 - Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze uzgadniania oraz opiniowania z właściwymi organami, w tym z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama jest z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto taki sam przebieg strefy „B” ochrony konserwatorskiej wskazany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętym uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.). Nadmienić należy, że projekt planu nie zawiera zapisów, które

zakazywałyby likwidację zbędnej infrastruktury technicznej – po zakończeniu działalności obecnej elektrociepłowni Czechnica.

5. Nie uwzględnia się w części uwagi z dnia 29.12.2023 r. o następującej treści:

"1) Zbyt gęsta sieć dróg wewnętrznych na projekcie przedmiotowego planu. Należałoby zrezygnować przynajmniej z drogi 2KD-D i 4KD-D, ponieważ nie poprawiają komunikacji w sposób istotny, a jedynie pomniejszają powierzchnię terenu przemysłowego. Wprowadzone w niniejszym projekcie drogi 3KD-L, 3KD-D, 5KD-D i 6KD-D wraz z istniejącymi już drogami 2KDL, 1KDL i 1KDD zapewniają wystarczającą komunikację jak na stosunkowo nieduży obszar tej strefy przemysłowej i dzielą go na kilka mniejszych parceli. Ponadto wydzielenie drogi 2KD-D na działce nr 247/4, która jest własnością Gminy Siechnice, spowoduje znaczne ograniczenie możliwości jej zabudowy lub utrudnienie ewentualnej sprzedaży. Działka ta ma średnią szerokość ok 41 m przy średniej długości około 173 m, zatem po wydzieleniu pasa drogowego o szerokości 10 m wzdłuż jej dłuższego boku, jej szerokość zmniejszy się do około 31 m. Od tej wartości należy odjąć jeszcze pas o szerokości 6 m od strony wytyczonej nowej drogi (wyznaczający nieprzekraczalną linię zabudowy) oraz pas o szerokości 7,5 m od sąsiedniej działki niezabudowanej (§ 272 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Mamy zatem maksymalną szerokość zabudowy na poziomie około 17,5 m przy maksymalnej długości zabudowy 161 m (173 m - 6 m - 6 m ze względu na drogę z przodu i z tyłu działki) co praktycznie uniemożliwia jakiegokolwiek sensowne zagospodarowanie tej działki. Mając na uwadze powyższe wyznaczanie tej drogi jest nieracjonalne i nieuzasadnione. Wyzdzielanie drogi 4KD-D także nie znajduje większego uzasadnienia, ponieważ działki z obszaru 2P/U mają już dostęp do drogi 1KDL i 2KDD, a dodatkowo będą miały też dostęp do nowych dróg 3KD-D i 5KD-D (przedłużona obecna 2KDD). Na obszarze tym (2P/U) znajdują się tylko 4 działki, z czego działka nr 270 jest już zabudowana (TOI TOI Polska Sp. z o.o.) i posiada wjazd od strony drogi 1KDL, a działka nr 264 nie graniczy bezpośrednio z planowaną drogą 4KD-D. Zatem zostają tylko 2 działki, które teoretycznie mogłyby skorzystać z tej drogi. Pierwsza z nich nr 231/4 ma dostęp do drogi 1KDL i dodatkowo będzie mogła skorzystać z nowej drogi 3KD-D, co już daje praktycznie nieograniczone możliwości aranżacji terenu, więc otaczanie jej drogami, aż z trzech stron nie jest dobrym rozwiązaniem. Realnie pozostaje więc tylko jedna działka nr 267, która według mojej wiedzy posiada już projekt budowlany z zaplanowanym wjazdem od strony drogi 1KD-L. Patrząc natomiast z drugiej strony planowanej drogi 4KD-D to zapewni ona dostęp do obszaru 5U/P, który aktualnie obejmuje tylko jedną działkę nr 231/15, mającą dostęp do innych nowych dróg 3KD-L, 3KD-D i 5KD-D. Otoczenie tego obszaru drogami z trzech stron zapewnia już wystarczającą możliwość ewentualnego jego podziału na kilka czy kilkanaście mniejszych działek. Ponadto należy mieć na uwadze, iż wydzielenie większej ilości dróg będzie się wiązało z większymi dla gminy kosztami związanymi z wykupem nieruchomości, a następnie budową i utrzymaniem tych dróg. Należałoby zatem dążyć do ograniczenia ilości dróg wewnętrznych omawianego obszaru do niezbędnego minimum, a więc oprócz już istniejących stworzyć 3KD-L, 3KD-D, 5KD-D i 6KD-D.

2) Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/P do 9U/P i 1P/U do 5P/U proponuję usunąć ograniczenia narzucające stosowanie tylko dachów płaskich lub łukowych. Wymogi te ograniczają niepotrzebnie liczbę potencjalnych inwestorów, których technologia produkcji czy świadczonych usług może preferować stosowanie dachów spadzistych (skośnych). Ponadto spadzisty dach daje lepsze możliwości montażu np. instalacji fotowoltaicznej, gdyż zapewnia większe jej nasłonecznienie niż np. dach płaski. Instalacja taka na dachu płaskim będzie zawsze wymagała dodatkowego stelażu, co generuje większe koszty jej montażu.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Drogi wskazane do usunięcia stanowią istotny element układu komunikacyjnego zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz mają za zadanie usprawnić obsługę komunikacyjną terenów usługowo-produkcyjnych.

Ad. 2 - Kształt dachów oraz wysokość budynków została wyznaczona zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętym uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.). Brak jest możliwości ustalenia innych parametrów dachów, z uwagi na ustalenia studium.

6. **Nie uwzględnia się w całości** uwagi z dnia 29.12.2023 r. dotyczącej ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na dz. nr 238/2 i 243/2. W projekcie tym ograniczono możliwość budowy biogazowni do mocy 0.5 MW, podczas gdy obecnie obszar ten przystosowany jest do budowy biogazowni o mocy 1,0 MW. Z projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż obecnie wspomniany teren będzie obejmował zabudowę usługową i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych. Zatem usunięte zostało istniejące obecnie, przeznaczenie tego terenu umożliwiające prowadzenie składów i magazynów. Kolejna modyfikacja w nowym planie dotyczy dopuszczalnej wysokości zabudowy, która w projekcie została oznaczona na 14 m. Wprawdzie w obecnej wersji planu również obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 14 m. jednakże z zastrzeżeniem, że dopuszczalne jest istnienie budynków i budowli wyższych w przypadku, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego. W nowej wersji planu tego zastrzeżenia brak, co również może mieć istotne znaczenie dla wartości nieruchomości nim objętych i ich walorów użytkowych i inwestycyjnych

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko pod uwagę wzięto omawianą definicję nieuciążliwych obiektów produkcyjnych. Definicja ta, nie ogranicza budowania składów i magazynów, tym samym nie skutkuje pogorszeniem warunków działki. Zauważyć należy ponadto, że w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części (uchwała nr L/315/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego w dniu 28 października 2013 r. poz. 5483) działki nr 238/2 i 243/2 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2U/P, na którym nie przewiduje się działalności produkcyjno-usługowej (zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego taka działalność jest dopuszczona wyłącznie na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 U/P). Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na terenie przedmiotowych działek brak jest więc możliwości budowy biogazowni o mocy 1,0 MW. Wobec powyższego projekt planu nie przewiduje ograniczeń w tym zakresie, względem obowiązującego planu miejscowego, a nawet powoduje wprowadzenie rozwiązań korzystniejszych dla właściciela przedmiotowych nieruchomości. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), tereny produkcji zawierają w sobie przeznaczenia: teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów oraz teren przemysłu portowego. Plan nie wyklucza możliwości realizacji składów i magazynów na przedmiotowym terenie. Obowiązująca wysokość jest wystarczająca dla proponowanego przeznaczenia terenów oznaczonych jako U/P, czyli zabudowy usługowej i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i jest zgodna ze Studium. W ramach tego rodzaju zabudowy nie ma konieczności realizacji obiektów wyższych, gdyż nie wynika to z procesu technologicznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/748/24
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 21 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) rozstrzyga się, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/748/24

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 21 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę