



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 czerwca 2020 r.

Poz. 3679

UCHWAŁA NR XXVII/228/20 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), oraz w związku z uchwałą nr XLII/313/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’, gmina Siechnice ze zmianami, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice zatwierdzonego uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.,

Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, określono na załączniku graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie określa się, ponieważ nie występują na obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy),
- 2) zasad kształtowania krajobrazu,
- 3) terenów lub obiektów podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

d) krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 1. ***Ustalenia ogólne***

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 5) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
- 6) obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią,
- 7) wymiarowanie odległości w metrach,
- 8) obszar lokalizacji pętli autobusowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci do 12^o,
- 2) **intensywność zabudowy** – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linia rozgraniczająca** – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
- 5) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchnia zabudowy netto** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy po obrysie zewnętrznym najniższej kondygnacji nadziemnej wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie danej nieruchomości do powierzchni działki lub zespołu działek, niezbędna do zachowania również w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych na każdej, z powstających w wyniku podziału działek,
- 7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, powszechnie obowiązujące normy i akty prawa miejscowego, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku ustalenia kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach,
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

- 10) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.),
- 11) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 12) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, przystanki i pętle komunikacji miejskiej, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
- 13) **usługi podstawowe** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, urody, administracji, kultury, oświaty, finansów, usługi drobnego rzemiosła, sportu i rekreacji oraz pracownie artystyczne, architektoniczno-budowlane, urbanistyczne, biura projektowe, praktyki prawnicze i lekarskie, ośrodki szkoleniowe oraz inne o podobnym charakterze,
- 14) **zieleń wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m.
- 15) **trójstopniowa zieleń** – drzewa liściaste i iglaste powyżej 2 m, krzewy powyżej 0,5 m, zieleń niska trawy, byliny.

§ 4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNiU**,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNi**,
- 5) teren usługowo - produkcyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**,
- 6) teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**,
- 7) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KS**,
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
- 9) teren drogi publicznej klasy ‘G’ – głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**,
- 10) tereny dróg publicznych klasy ‘L’ – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 11) tereny dróg publicznych ‘D’ – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 12) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDPJ**,
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 14) teren ciągu pieszo – rowerowego – **KX**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały w następujących odległościach:
 - od terenów dróg: od 5 m do 20 m,

- od terenu ciągu pieszo-rowerowego: od 15 m do 55 m,
- od terenów kolei położonych poza granicami planu: od 20 m do 60 m;

- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 4) forma architektoniczna budynku przeznaczenia uzupełniającego (włącznie z garażowymi i gospodarczymi) musi nawiązywać kształtem oraz rodzajem pokrycia dachu do budynku przeznaczenia podstawowego.
- 5) w zakresie kształtowania zieleni zaleca się:
 - a) obsadzanie granic działek od strony ulic w formie żywopłotów,
 - b) zachowanie zadrzewień nie kolidujących z planowaną zabudową,
 - c) zadrzewianie ulic w formie alei lub szpalerów drzew.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNi** – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, **MNiU** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MU**, **MNi**, **MNiU**, **ZP**, **U/P**, **AG** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- 4) wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych należy pozostawić wolny pas od zainwestowania o szerokości 3,0 m, niezbędny do wykonania robót konserwacyjnych przy użyciu sprzętu mechanicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na całym terenie objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowiska archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina Rzeki Odry”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział i scalenie nieruchomości na następujących warunkach oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów ochrony akustycznej, dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakazuje się spełnienie warunków z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla bezpośrednich dojazdów i dojazdów do zabudowy czy placów manewrowych;
- 4) dopuszcza się podział lub scalenie działek w sposób nie spełniający parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały tylko w przypadku, gdy ma to na celu poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 120°;
- 6) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki o parametrach nie spełniających warunków określonych w przepisach szczegółowych uchwały, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 10% od ustalonej przepisami szczególnymi dla danego terenu.

§ 10. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 11. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – sieci dystrybucyjnej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablownanie sieci,
- 4) należy dążyć do likwidacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej poprzez ich umieszczanie pod powierzchnią ziemi, dopuszcza się skablownanie, przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 5) w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej:
 - a) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe (zdeformować torowisko w planie i profilu, naruszyć stateczność nasypu),
 - b) dopuszcza się lokalizację drzew w odległości większej niż ich maksymalna wysokość oraz w taki sposób, aby ich system korzeniowy nie naruszał struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) należy zapewnić rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora,
- 3) ustala się obowiązek skablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych, nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe,
- 4) Dopuszcza się na dachach budynków lokalizację paneli słonecznych służących wytwarzaniu energii o maksymalnej mocy poniżej 100kW.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) należy zapewnić rozbudowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg,
- 3) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody,
- 4) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód,
- 5) zakazuje się lokalizacji magistrali wodociągowej o średnicy większej niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowej w odległości do 10 m.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem, do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
- 3) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren kolei oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, z wyjątkiem terenów służących obsłudze podróżnych, takich jak parkingi, ścieżki piesze i rowerowe.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – sieci przesyłowej: uwzględnia się lokalizację napowietrznej oraz kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz stref ochronnych, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 3MN do 9MN, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie: wolno stojącym i/lub bliźniaczym,

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego,
- b) zieleń wraz z placami zabaw i małą architekturą,
- c) urządzenia i obiekty towarzyszące.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) dla zabudowy **wolno stojącej** obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8 m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub 35° - 45° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,30,

e) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50

h) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250 m²,

2) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8 m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub 35° - 45° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,40,

e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,

f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50;

3) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:

- 6 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° ,

- 8 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ,

4) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250 m²,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 350 m²,

c) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 4 m².

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

1) dla zabudowy wolno stojącej:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 700 m²,

2) dla zabudowy bliźniaczej:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 350 m²,

3) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²,

4) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 5MU, 6MU, 7MU, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) na wszystkich terenach: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym,

b) na terenach 5MU, 7MU:

- zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolno stojącym,

- usługi podstawowe, gdzie powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności lub w budynkach gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy: 200 m²,

c) na terenie 6MU: usługi podstawowe;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zieleni.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) dla zabudowy **wolno stojącej** obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8 m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub 35° - 45° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:

- 6 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° ,
- 8 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,30,

f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,60 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni;

i) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250 m²,

2) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8 m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- łukowe lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° ,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- łukowe lub płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub 35° - 45° ,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:

- 6 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° ,
- 8 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,40,
- f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
- g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,65,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,60 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;

3) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8 m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° ,
- maksymalna wysokość budynku 6 m,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,50,

f) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0,60,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;

i) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250 m²,

4) dla zabudowy **mieszkaniowej niskiej intensywności** dopuszcza się następujące w parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 50° ,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

b) budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych:

- dla dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 30° ,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych :

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 50° ,
- maksymalna wysokość budynku 8 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,50,

e) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,35, przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni,

- 5) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
- a) kąt nachylenia połaci dachowych 15° - 30° ,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 12 m i 3 kondygnacje,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.60,
 - d) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.35 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;
- 6) dla pozostałej zabudowy maksymalna wysokość: 10 m.
- 7) na terenie **7MU** wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, który należy zagospodarować trójstopniową zielenią, terenowymi placami zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, małą architekturą.
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje:
- a) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 250 m²,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 210 m².
- 9) wprowadza się zakaz grodzenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.
3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
- 1) dla zabudowy **wolno stojącej**:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
- 2) dla zabudowy **bliźniaczej**:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m²,
- 3) dla zabudowy **szeregowej**:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 7 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 210 m²,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej **niskiej intensywności i usług**:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
- 5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów.
- 6) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie dla terenu 5MU, 6MU,
 - b) 1,5 miejsca na jedno mieszkanie dla terenu 7MU,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNiU** do **3MNiU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym z usługami, gdzie usługi zajmują nie mniej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze tego budynku,
- b) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolno stojącym, z usługami, gdzie usługi zajmują nie mniej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze tego budynku,
- c) usługi podstawowe oraz ponadpodstawowe związane z obsługą mieszkańców z wyłączeniem składów, magazynów paliw oraz odpadów, składów opału,

2) uzupełniające:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość – 8 m,

2) dla budynków przeznaczenia podstawowego dwukondygnacyjnych i trzykondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
- maksymalna wysokość – 12 m,

3) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:

- 6 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°
- 8 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,

4) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,30,

5) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

6) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,50, przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni,

8) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny zabudowy jednorodzinnej - 250 m².

9) wprowadza się zakaz grodzenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej woln ostojałej: 700 m²,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 350 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m²,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności: 1000 m²,
- e) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 4 m².

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) dla zabudowy **usługowej**, mieszkaniowej **niskiej intensywności**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **wolno stojącej**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 700 m²,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **bliźniaczej**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 350 m²,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **szeregowej**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 7 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m²,
- 5) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu 2MNiU z drogi o niższej klasie funkcjonalnej niż droga wojewódzka nr 395 (IKDG).
- 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1,8 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNi**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolno stojącym,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 40 % powierzchni terenu,
- 2) uzupełniające:
 - a) na terenie 1MNi należy zrealizować pętlę autobusową.
 - b) usługi podstawowe,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- e) zieleń.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności dopuszcza się następujące parametry:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego dwukondygnacyjnych i trzykondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 50° ,
 - maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) dla budynków przeznaczenia podstawowego trzykondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 30° ,
 - maksymalna wysokość – 13,5 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ,
 - maksymalna wysokość - 8 m,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się następujące parametry:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego czterokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° , lub płaskie
 - maksymalna wysokość – 15 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° ,
 - maksymalna wysokość - 8 m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,50,
- 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,40 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
- b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
- 2) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1,8 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

4) wprowadza się zakaz grodzenia terenu.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 19. 1. Ustala się teren usługowo-produkcyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) produkcja,
- b) składy i magazyny,
- c) handel hurtowy i detaliczny,
- d) usługi podstawowe,

2) uzupełniające:

- a) obiekty socjalno-biurowe,
- b) urzędy i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) kąt nachylenia połaci dachowych 15⁰-30⁰,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje i 12 m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,60,
- 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,15 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
- b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach): 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) obsługę w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 20. 1. Ustala się teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obsługa transportu, logistyka, spedycja, miejsca obsługi podróżnych i pojazdów wraz z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, obiekty i urządzenia nieuciążliwej produkcji przemysłowej, składów i magazynów, włącznie z handlem hurtowym,
- b) usługi podstawowe,

c) usługi ponadpodstawowe,

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia służące komunikacji i obsłudze podróżnych (np. pętla autobusowa, tramwajowa),

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, który należy zagospodarować trójstopniową zielenią,

2) dachy płaskie,

3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości elementami związanymi z procesem technologicznym do 14 m,

4) maksymalną powierzchnia zabudowy netto wynosi 0,70,

5) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,

6) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,20,

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,15 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 50% tej powierzchni;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,

2) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,

3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

4) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.

4. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub budynków administracyjno – socjalnych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 21. 1. Ustala się tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 2ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: publiczna zieleń urządzona,

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) parkingi,

c) urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,80,

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 15 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
- 3) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.

4. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**: wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

§ 22. 1. Ustala się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – publiczny parking terenowy,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń,
 - b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) urządzenia służące komunikacji i obsłudze podróżnych (np. pętla autobusowa, tramwajowa),

2. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału działki wynosi 600 m²,
- 3) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0,10.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2E do 3E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów na granicy działki,
- 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§ 24. 1. Ustala się teren drogi publicznej – głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla której ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga klasy 'G-1/2' główna (tzw. Trasa Krajowska) stanowiąca odcinek drogi wojewódzkiej nr 395, z dopuszczeniem etapowo jednej jezdni,
- 2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej, trasy rowerowe, zieleń.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 44 m – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne podłączone do drogi wojewódzkiej oraz drogi niższych klas – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§ 25. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **3KDL** do **5KDL**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga lokalna, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) trasy rowerowe,
 - c) zieleń.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **3KDL**: od 3,5 m do 17 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) **4KDL**: minimum 15 m - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - c) **5KDL**: od 3,5 m do 12 m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2KDD** do **6KDD**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga dojazdowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) trasy rowerowe,
 - c) zieleń.

2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 15 m,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
- 3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 4) dopuszcza się odstępowstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.
- 7) Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§ 27. 1. Ustala się **teren ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo - jezdne rozumiany jako wydzielony pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli i służb specjalnych wraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - szerokość w liniach rozgraniczających: od 9m do 11m w dotychczasowych granicach ewidencyjnych - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 28. 1. Ustala się **teren ciągu pieszo-rowerowego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo - rowerowy rozumiany jako wydzielony pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszego oraz rowerowego wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **4KDW** do **9KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne, rozumiane jako drogi służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

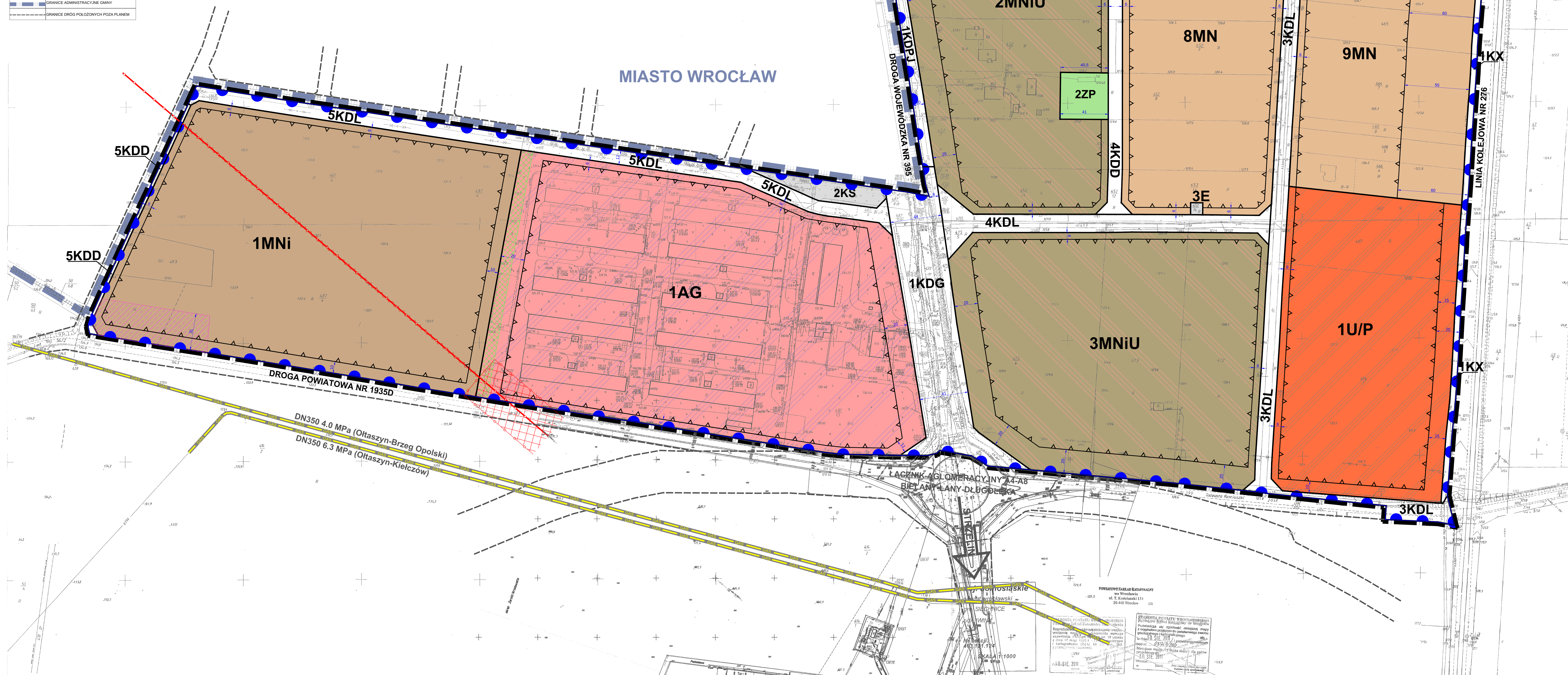
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 4KDW: od 4 m do 5 m,
 - b) od 5KDW do 9KDW: od 5 m do 13 m,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
- 3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrz Siechnic.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Siechnice.

Przewodniczący Rady:
Roman Kasprowicz



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/228/20
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 28 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 293) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III, gmina Siechnice dziewięciokrotnie został wyłożony do publicznego wglądu:
 - 1) w dniach 25 marca 2013r. – 24 kwietnia 2013r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 09 maja 2013r.
 - 2) w dniach 17 lutego 2014r. – 18 marca 2014r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 01 kwietnia 2014 r.
 - 3) w dniach 19 maja 2014r. – 16 czerwca 2014r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 02 lipca 2014 r.
 - 4) w dniach 20 października 2014r. – 21 listopada 2014r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 05 grudnia 2014 r.
 - 5) w dniach 20 lutego 2017 r. – 21 marca 2017 r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 04 kwietnia 2017r.
 - 6) w dniach 23 października 2017r. – 22 listopada 2017r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 07 grudnia 2017 r.
 - 7) w dniach 7 maja 2018 r. – 28 maja 2018 r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 11 czerwca 2018 r. – etap I wg uchwały nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’, gmina Siechnice
 - 8) w dniach 8 sierpnia 2019 r. – 31 sierpnia 2019 r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 23 września 2019 r. – etap II i III wg uchwały nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’, gmina Siechnice
 - 9) w dniach 13 lutego 2020 r. – 6 marca 2020 r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu 20 marca 2020 r. – etap II i III wg uchwały nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 kwietnia 2018r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’, gmina Siechnice

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 293) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

1) Uwaga złożona w dniu 28 marca 2013r. dotycząca działki nr 473/1:

Usunięcie zapisu w przeznaczeniu uzupełniającym „usługi podstawowe i ponadpodstawowe związane z obsługą mieszkańców”

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - niezgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”;

2) Uwaga złożona w dniu 24 kwietnia 2013r. dotycząca dz. nr 439:

➤ Uwaga nr 1:

- Umieszczenie w definicjach zawartych w §3 projektu uchwały pojęcia „Zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności”
- Na rysunku planu powinna zostać umieszczona ‘duża’ literka ‘I’ zamiast ‘małej’;
- W Studium teren działki jest oznaczony symbolem MNIU-Iw2 z następującym przeznaczeniem: na obszarze możliwa jest zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa lub usługowa. Tak więc zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, a dopiero później może stanowić samodzielny rodzaj zabudowy.
- Na terenie nie ma możliwości lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- W przypadku, gdyby niemożliwe było uwzględnienie zaproponowanej uwagi wnosi się o zmianę przeznaczenia na teren MNU, dla którego zgodnie z ustaleniami projektu planu możliwa jest realizacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej oraz zabudowę niskiej intensywności do 12 mieszkań – jako przeznaczenie podstawowe

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – W projekcie planu miejscowego zastosowano oznaczenie analogiczne do stosowanego w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”, jednakże ze względu na specyfikę treści uchwały wprowadzono konkretne przeznaczenia (podstawowe i uzupełniające) odzwierciedlające ustalenia „Studium...”. „Studium...” ustala kierunki zagospodarowania obszarów, natomiast mogą one być – w zależności od potrzeb uszczegółowione na etapie sporządzania planu miejscowego. Nie ma wobec tego konieczności wprowadzania dodatkowych definicji, nie występujących w planie. Wskazane w „Studium...” przeznaczenia są rozdzielone przecinkami oraz słowem lub, co oznacza dowolność w ustalaniu rodzajów przeznaczeń i nie określa kolejności ustalenia przeznaczeń.

Na tym terenie – zgodnie z ustaleniami planu - można lokalizować usługi podstawowe, ponadpodstawowe, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym oraz jako przeznaczenie dopuszczalne zabudowę mieszkaniową jednorodziną (bez uszczegółowienia układu – możliwa jest lokalizacja w dowolnym układzie), oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń.

Ustalenia te są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”.

Ponadto budynek, który zawiera powyżej 2 lokali mieszkalnych stanowi budynek wielorodzinny, natomiast ograniczenia wynikające z niskiej intensywności tej zabudowy zostały wprowadzone poprzez dopuszczalną ilość mieszkań w jednym budynku oraz zastosowane parametry zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego dla tego terenu „Studium...”.

We wprowadzonym oznaczeniu MNiU zastosowano ‘małą’ literkę ‘i’ w celu zapewnienia czytelności oznaczeń.

Ustalane parametry dotyczące zabudowy zostały ustalone zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu miejscowego na tym terenie można lokalizować wnioskowane w uwadze przeznaczenia., a także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w dowolnym układzie.

Na terenie wnioskodawcy możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej zgodnie z treścią wniosku. Celowym założeniem jest wprowadzenie na tym terenie w większym stopniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (niskiej intensywności) oraz usług, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako uzupełnieniem.

- Uwaga nr 4: zmiana minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz zmianę minimalnej szerokości działek budowlanych

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - bezzasadna - Ustalenia, których uwaga dotyczy odnoszą się do procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczą podziału nieruchomości oraz nie określają minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ponieważ plan miejscowy został zainicjowany uchwałą o przystąpieniu z dnia 18.10.2010r., czyli przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010r.

Parametry przyjęte w tych ustaleniach są większe niż minimalne parametry zawarte w „Studium...” gdyż zostały one uszczegółowione w zależności od potrzeb na etapie sporządzania planu miejscowego. Ustalane parametry zawierają się w parametrach ustalonych w obowiązującym „Studium...”

- Uwaga nr 5: zmianę sposobu poszerzenia drogi o symbolu 2KDL (ul. Dróżnicza) oraz wyznaczenie w projekcie planu chodnika; rozważyć możliwość poszerzenia ulicy wyłącznie od strony wschodniej; rozwiązanie nie harmonizuje z przyjętymi rozwiązaniami dla terenu Wrocławia, gdzie ul. Dróżnicza ma swoją kontynuację – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XII/263/07 z dn. 13.09.2007r., gdzie przyjęto że ul. Dróżnicza będzie miała jednostronny chodnik.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Miasto Wrocław. We wspomnianym w uwadze planie miejscowym obowiązującym dla m. Wrocławia ul. Dróżnicza ma symbol 4.KD-L i w §24 ust. 1 pkt 2) ustalono, że *obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik*. Miasto Wrocław

ze względu na położenie ulicy na granicy gmin nie ma delegacji do określania chodnika na terenie gminy Siechnice.

Docelowa szerokość ul. Dróżniczej pozwoli na realizację chodników w dowolny sposób – jednakże przedmiotowy plan miejscowy nie reguluje konkretnej lokalizacji oraz ilości chodników. Są one dopuszczone do realizacji, natomiast konkretne rozwiązania zostaną przyjęte na etapie projektu budowlanego danej drogi.

- Uwaga nr 6: zmianę przeznaczenia i oznaczeń dotyczących drogi oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Graniczna w Iwinach) na drogę wewnętrzną – tak jak jest w obowiązującym planie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – dla tej drogi nie jest przewidziane jej poszerzenie – jak błędnie wskazano w uwadze, została ona zaprojektowana w obowiązujących granicach ewidencyjnych, ponadto droga ta jest działką gminną i stąd wprowadzone oznaczenie jako drogę publiczną. W obowiązującym planie miejscowym droga ta ma oznaczenie 3KD (uchwała nr VIII/63/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dn. 29.05.2003r.), co oznacza drogę dojazdową. Droga ta ma swoją kontynuację na terenie m. Wrocławia – zgodnie z obowiązującym planem miejscowym (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XII/263/07 z dn. 13.09.2007r.) jej poszerzenie ma symbol 5.KD-D co oznacza drogę dojazdową. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Miasto Wrocław.

3) Uwaga złożona w dniu 22 kwietnia 2013r. dotycząca działki nr 473/1:

Wykreślenia zapisu „związane z obsługą mieszkańców” z przeznaczenia uzupełniającego

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - nie zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”;

4) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 24 kwietnia 2013 r. dotycząca:

- Przesunięcia „nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej” do miejsca „nieprzekraczalnej linii zabudowy całkowitej”

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – niezgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”.

- Uwaga dotycząca warunków zabudowy – dlaczego dopuszczone zostały wyłącznie budynki niskiej intensywności – tylko do 12 lokali mieszkalnych w budynku.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – rozwiązania projektowe przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice” i stanowią realizację polityki przestrzennej określonej w tym dokumencie.

5) Uwaga złożona w dniu 13 maja 2013 r. przez tego samego wnioskodawcę co poniżej dotycząca terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

- Traktowania terenu oznaczonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolami 4MN/U, 3MN/U, 1MN/U (w projekcie planu oznaczone symbolami: 2MNIU, 8MN, 2MNU) jako terenu o jednakowym przeznaczeniu oraz jednakowych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Pozostawienia bez zmian przeznaczenia i parametrów kształtowania zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – teren ten jest zróżnicowany pod względem istniejącego zagospodarowania oraz przewidziany pod różny sposób zagospodarowania w przyszłości. Zasady zagospodarowania, parametry kształtowania zabudowy zostały zmienione w sposób zgody z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają zmienione uwarunkowania formalno-prawne oraz techniczne.

- Zmiany wymaganej ilości miejsc parkingowych (§13 ust. 4 pkt 2, 14 ust. 4 pkt 3, §16 ust. 4 pkt 3) z 2 miejsc na jedno mieszkanie na 1 miejsce na jedno mieszkanie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych przyszłym mieszkańcom.

- Dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami 1MNIU, 2MNIU, 2MNU oraz od 1MN do 10MN zabudowy trzykondygnacyjnej o wysokości do 12m (trzecia kondygnacja w poddaszu) dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej i zabudowy szeregowej).

ROZSTRZYGNIĘCIE:

uwaga nieuwzględniona w części dla terenów 2MNU oraz od 1MN do 10MN - rozwiązania projektowe przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice” i stanowią realizację polityki przestrzennej określonej w tym dokumencie.

- Zmiany parametrów maksymalnej intensywności brutto i netto oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolami 1MNIU, 2MNIU, 2MNU oraz od 1MN do 10MN dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej i ustalenie go na poziomie:

- a. Maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi: 1,2
- b. Maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0,75
- c. Powierzchnia biologicznie czynna 25%
- d. Powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,5

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – parametry przyjęte w projekcie planu odpowiadają polityce przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”.

- 6) Uwaga złożona w dniu 13 maja 2013 r. przez tego samego wnioskodawcę co powyżej dotycząca terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

- Traktowania terenu oznaczonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolami 4MN/U, 3MN/U, 1MN/U (w projekcie planu oznaczone symbolami: 2MNIU, 8MN, 2MNU) jako terenu o jednakowym przeznaczeniu oraz jednakowych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Pozostawienia bez zmian przeznaczenia i parametrów kształtowania zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – teren ten jest zróżnicowany pod względem istniejącego zagospodarowania oraz przewidziany pod różny sposób zagospodarowania w przyszłości. Zasady zagospodarowania, parametry kształtowania zabudowy zostały zmienione w sposób zgody z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają zmienione uwarunkowania formalno-prawne oraz techniczne.

- Zmiany wymaganej ilości miejsc parkingowych (§13 ust. 4 pkt 2, 14 ust. 4 pkt 3, §16 ust. 4 pkt 3) z 2 miejsc na jedno mieszkanie na 1 miejsce na jedno mieszkanie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych przyszłym mieszkańcom.

- Dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami 1MNIU, 2MNIU, 2MNU oraz od 1MN do 10MN zabudowy trzykondygnacyjnej o wysokości do 12m (trzecia kondygnacja w poddaszu) dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej i zabudowy szeregowej).

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona w części dla terenów 2MNU oraz od 1MN do 10MN - rozwiązania projektowe przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice” i stanowią realizację polityki przestrzennej określonej w tym dokumencie.

- Zmiany parametrów maksymalnej intensywności brutto i netto oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolami 1MNIU, 2MNIU, 2MNU oraz od 1MN do 10MN dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej i ustalenie go na poziomie:

- a. Maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi: 1,2
- b. Maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0,75
- c. Powierzchnia biologicznie czynna 25%
- d. Powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0,5

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – parametry przyjęte w projekcie planu odpowiadają polityce przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”.

- 7) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 10 marca 2014r. dotycząca działki nr 423/2:

Przeznaczenia działki w całości na cele usługowe, a funkcja mieszkaniowa ma charakter uzupełniający.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”

8) (poza granicami etapu I) Uwaga złożona w dniu 26 marca 2014r. dotycząca obszaru planu:

Żądanie, by w rejonie ul. Św. Judy Tadeusza został utrzymany jednorodzinny charakter zabudowy, z jednoczesnym wyłączeniem usług ponadpodstawowych – zmiana obszarów 2MNiU oraz 2MNiU na tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej oraz z przeznaczeniem uzupełniającym: usługi podstawowe

ROZSTRZYGNIECIE:

uwaga uwzględniona w części dotyczącej nowoprojektowanych terenów – wprowadzono przeznaczenie MN;

uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej istniejących terenów mieszkaniowo-usługowych – pozostawiono przeznaczenie MNiU

9) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 27 marca 2014r. dotycząca wszystkich terenów MN, MNU, MU, MNiU:

Zmianę zapisów dotyczących ilości miejsc postojowych na jedno mieszkanie w ilości następującej:

- a. 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności
- b. 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności dla lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej niskiej intensywności dla mieszkań o powierzchni powyżej 70 m²
- c. 2 miejsca parkingowe na terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, wliczając miejsca parkingowe w garażach

ROZSTRZYGNIECIE:

uwaga uwzględniona w części dotyczącej terenów MU – ustalono 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,

uwaga nieuwzględniona w części dla pozostałych terenów – są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których standardem są obecnie 2 samochody w rodzinie, wobec czego należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych.

10) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 27 marzec 2014r. dotyczy działki nr 423/2:

Zmniejszeniem zapisu o minimalnej szerokości działki usługowej do 20m, mieszkaniowej do 9m

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - bezzasadna - ustalenia, których uwaga dotyczy odnoszą się do procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczą podziału nieruchomości oraz nie określają minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ponieważ plan miejscowy został zainicjowany uchwałą o przystąpieniu z dnia 18.10.2010r., czyli przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010r.

11) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 01 lipca 2014r. dotyczy działki nr 423/2:

O uwzględnienie uwag do planu – w związku z istniejącą zabudową nie ma możliwości podziału na działki poniżej 1000m²

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - bezzasadna - podziały, których uwaga dotyczy odnoszą się do procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczą podziału nieruchomości oraz nie określają minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ponieważ plan miejscowy został zainicjowany uchwałą o przystąpieniu z dnia 18.10.2010r., czyli przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010r.

12) Uwaga złożona w dniu 12 listopada 2014r. dotycząca:

- §3 pkt 17) w definicji usług ponadpodstawowych wnioskuje o zastąpienie „z wyłączeniem obiektów wielkopowierzchniowych, o których mowa w przepisach odrębnych na „z ograniczeniem powierzchni do 2000m²”

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

- §5 pkt 6) minimalna szerokość drogi wewnętrznej powinna zmaleć z 8m do 6m

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

- §6 pkt 3) wymóg umieszczony w planie budowania izolacji przeciwdrganiowej i akustycznej powinny mieć tylko budynki mieszkalne i nie na całym terenie 2MNiU, gdyż teren jest rozległy i kilkaset metrów od dróg wojewódzkich nie ma potrzeby wymuszać stosowania takich środków,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – zapis ten wynika z uzyskanych uzgodnień z zarządcą drogi wojewódzkiej,

- §7 wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych powinien nastąpić dopiero w sytuacji odkrycia zabytków przy pracach ziemnych. Prowadzenie prac archeologicznych dla samego ich prowadzenia będzie spowalniać inwestycje,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – treść zapisów planu miejscowego została uzgodniona z właściwymi służbami ochrony zabytków,

- §11 ust. 1 pkt 2) powinno się dopuścić lokalizację przed liniami zabudowy wszystkich rodzajów urządzeń infrastruktury technicznej (np. wieża kratowa lub rurowa telefonii komórkowej) nie tylko naziemnych kubaturowych,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – linia ta dotyczy budynków, a nie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- §11 ust. 5 proponowana gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi jest nielogiczna. Należy zagospodarować wodę na własnej działce, gromadzić ją, nie mogąc równocześnie jej rozsącać i tylko w uzasadnionych przypadkach odprowadzać ją do sieci kanalizacji deszczowej. Co w takiej sytuacji ma się dzieć z tą wodą.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – wodę deszczową należy gromadzić bądź odprowadzać do kanalizacji deszczowej,

- §16 ust. 4 pkt 2 lit. a) minimalna ilość miejsc postojowych wystarczy na poziomie 1,5 na jedno mieszkanie zamiast 2 miejsc.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – w planie miejscowym należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla przyszłych mieszkańców.

13) Uwaga złożona w dniu 06 marca 2017r. dotycząca:

- Zmiany symbolu terenu 1KDPI na KDD

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

14) Uwaga złożona w dniu 07 marca 2017r. dotycząca dz. nr 451/2, która posiada zjazd na ul. Buforową wraz z przepustem przez rów, który nie został uwzględniony.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - projekt planu został uzgodniony z zarządcą drogi, oraz został zabezpieczony dojazd do ulicy Buforowej poprzez ciąg pieszo-jezdny

15) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r. w części dotyczącej terenów: 1KS, 2KS) złożona w dniu 24 marca 2017 r. o treści:

- Tereny oznaczone na załączniku graficznym symbolami: 1KS, 2KS, 1KK, 1ZP, 2ZP są sprzeczne z załącznikiem graficznym Suikzp gminy; ponadto sytuowanie terenu 2ZP stycznie do drogi wojewódzkiej jest rażąco sprzeczne z interesem społecznym

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – w treści Studium dopuszcza się wydzielanie zarówno terenów obsługi komunikacji samochodowej – parkingów, jak i terenów zieleni – załącznik graficzny należy czytać w połączeniu z treścią Suikzp Gminy; na obszarze objętym planem realizowane są znaczące inwestycje zwiększające ilość mieszkańców i jest to teren, pomimo wskazanych przez wnioskodawcę oczywistych wad, którego gmina w części jest właścicielem, co uzasadnia wyznaczone przeznaczenie;

- §11 ust. 5 pkt 5 – brak kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem oraz równoczesny zakaz rozsącania wód opadowych doprowadzi do sytuacji bezmyślnego rozsącania tych wód lub ich pompowania do kanalizacji ściekowej i zagrożenia epidemiologicznego; należy dopuścić rozsącanie wód opadowych na jasno sprecyzowanych warunkach, do czasu powstania kanalizacji deszczowej

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzone zapisy opierają się na wiedzy dotyczącej jakości gruntów na terenie i rozsądzanie np. na warstwach gliniastych może spowodować lokalne podtopienia

- Dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnosi się o zakaz sytuowania więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzono zapisy określające minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny, co jest zapisem skuteczniejszym, niż wnioskowany.

16) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 31 marca 2017 r. dotycząca działki nr 387/5 o treści:

- Należy włączyć działkę należącą do Polskich Kolei Państwowych 1Tk do przedmiotowego planu miejscowego a następnie włączyć ją do terenu projektowanej drogi 1KDD. Dzięki temu droga w północnej części, graniczącej

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - granice obszaru objętego planem określa uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i w granicach tych należy i można projektować również układ komunikacyjny. Przedmiotowa droga zaprojektowana została w obecnym kształcie w obowiązującym planie miejscowym

17) Uwaga złożona w dniu 03 kwietnia 2017 r. dotycząca dz. nr 496/2, 464, 465 o treści:

- Wnosi się o ustalenie zasad i podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej o minimalnej powierzchni z 1000 m² na 800 m² (rozdz. 2 §14 ust. 3 pkt 1b)

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - zasady scalania i podziału nieruchomości są spójne dla całej gminy oraz zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice

18) Uwaga złożona w dniu 03 kwietnia 2017 r. dotycząca dz. nr 496/2, 464, 465 o treści:

- Wnosi się o ustalenie zasad i podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej o minimalnej powierzchni z 1000 m² na 800 m² (rozdz. 2 §14 ust. 3 pkt 1b),

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - zasady scalania i podziału nieruchomości są spójne dla całej gminy oraz zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

19) (poza granicami etapu I) Uwaga złożona w dniu 06 kwietnia 2017 r. dotycząca umożliwienia udziału – jako właścicielom dz. nr 496/2, 464, 465 – uczestnictwa w spotkaniu komisji stałych Rady Miejskiej w Siechnicach

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona (bezzasadna) – Burmistrz nie określa składu oraz uczestnictwa w posiedzeniach komisji stałych przy Radzie Miejskiej.

20) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r. w części dotyczącej terenów 1KS, 2KS) Uwaga złożona w dniu 17 listopada 2017r. o treści:

- Tereny oznaczone na załączniku graficznym symbolami: 1KS, 2KS, 1ZP, 2ZP są sprzeczne z załącznikiem graficznym Suikzp gminy,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – w treści Studium dopuszcza się wydzielanie zarówno terenów obsługi komunikacji samochodowej – parkingów jak i terenów zieleni – załącznik graficzny należy czytać w połączeniu z treścią Suikzp Gminy.

- §18 ust. 1 pkt 2 lit. b – niedopuszczalne jest na terenie 1ZP przy ul. Buforowej przeznaczenie na sport i rekreację (siłownie zewnętrzne, place zabaw) ze względu na hałas i spaliny oraz bezpieczeństwo dzieci tam przebywających

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – na obszarze objętym planem realizowane są znaczące inwestycje zwiększające ilość mieszkańców i jest to teren, pomimo wskazanych przez wnioskodawcę oczywistych wad, którego gmina w części jest właścicielem, co uzasadnia wyznaczone przeznaczenie;

- §11 ust. 5 pkt 5 – brak kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem oraz równoczesny zakaz rozsączania wód opadowych doprowadzi do sytuacji bezmyślnego rozsączania tych wód lub ich pompowania do kanalizacji ściekowej i zagrożenia epidemiologicznego

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzone zapisy opierają się na wiedzy dotyczącej jakości gruntów na terenie i rozsączanie np. na warstwach gliniastych może spowodować lokalne podtopienia,

- Dla wszystkich terenów zabudowy jednorodzinnej wnioski o zapis obligujący do przeznaczenia minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny na poziomie 250m²,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzona została wielkość 200m² stosowana w planach miejscowych na terenie gminy Siechnice,

- Zapisanie nakazu zachowania odległości budynków od granic działek sąsiednich na takich samych zasadach dla części nadziemnych co części podziemnych tych budynków,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona (bezzasadna) - ze względu na ustalenia planu dotyczące definicji linii zabudowy (§3 pkt 4) odnoszące się do wszystkich kondygnacji – nadziemnych i podziemnych. Dopuszczenia lokalizacji budynków przy granicy działki dotyczą również wszystkich kondygnacji.

21) Uwaga złożona w dniu 05 grudnia 2017 r. o treści:

- W nawiązaniu do uwagi złożonej w dn. 17.11.2017r. wnosi o przyjęcie minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny z 250m² na 300m²

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzona została wielkość 200m² stosowana w planach miejscowych na terenie gminy Siechnice

22) Uwaga złożona w dniu 05 grudnia 2017 r. o treści:

- §11 ust. 5 pkt 5 – brak kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem oraz równoczesny zakaz rozsączania wód opadowych doprowadzi do sytuacji bezmyślnego

rozsączania tych wód lub ich pompowania do kanalizacji ściekowej i zagrożenia epidemiologicznego

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzone zapisy opierają się na wiedzy dotyczącej jakości gruntów na terenie i rozsączanie np. na warstwach gliniastych może spowodować lokalne podtopienia

- Dla wszystkich terenów zabudowy jednorodzinnej wniosek o zapis obligujący do przeznaczenia minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny na poziomie 300m²

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzona została wielkość 200m² stosowana w planach miejscowych na terenie gminy Siechnice

Zapisanie nakazu zachowania odległości budynków od granic działek sąsiednich na takich samych zasadach dla części nadziemnych co części podziemnych tych budynków

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga uwzględniona (bezzasadna) - ze względu na ustalenia planu dotyczące definicji linii zabudowy (§3 pkt 4) odnoszące się do wszystkich kondygnacji – nadziemnych i podziemnych. Dopuszczenia lokalizacji budynków przy granicy działki dotyczą również wszystkich kondygnacji.

23) Uwaga złożona w dniu 06 grudnia 2017 r. o treści:

- §11 ust. 5 pkt 5 sformułowanie sprzeczne z ust. 5 pkt 2 zalecającym do dążenia do zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona.

- Przeznaczenie drogi dojazdowej (§24) przebiegającej wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do obsługi komunikacyjnej przystanku kolejowego oraz przyległego parkingu 'park&ride' bez wyznaczonego chodnika pomiędzy zabudową jednorodzinną nie jest dobrym rozwiązaniem i stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa dzieci i dorosłych mieszkańców posesji usytuowanych przy ul. Schuberta (2KDL) i drogi 1KDD,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - układ komunikacyjny został zaprojektowany prawidłowo, w nawiązaniu do układu na terenach sąsiednich, należących do miasta Wrocławia; szerokość drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD wynosi minimum 11m, co pozwoli na zlokalizowanie, zgodnie z przepisami, wyodrębnionego chodnika dla pieszych;

- Zapisy §20 pkt 1.2.a, §22 pkt 1.2, §23 pkt 1.2.c, §24 pkt 1.2.c, §25 pkt 1, §26 pkt 1, §27 pkt 2.5 zawierają zbyt ogólne zapisy – brakuje ustaleń dotyczących zieleni (nasadzeń drzew) towarzyszącej drogom publicznym, lokalnym, dojazdowym, pieszo-jezdnym, pieszym, wewnętrznym oraz parkingów publicznych

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona (bezzasadna) – układ komunikacyjny został zaprojektowany w oparciu o przepisy odrębne, które określają ich parametry oraz możliwości lokalizacji nasadzeń drzew; nie zachodzi potrzeba wprowadzenia dodatkowych zapisów.

24) Uwaga złożona w dniu 07 grudnia 2017 r. o treści:

Dopuszczyć na terenie 10MN lokalizację usług podstawowych i ponadpodstawowych (w tym usług związanych z konserwacją i naprawą pojazdów mechanicznych, usług związanych z lakiernictwem i obsługą blacharską pojazdów)

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji usług podstawowych oraz ponadpodstawowych,

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wnioskowanych usług – nie dopuszcza się usług związanych z konserwacją i naprawą pojazdów mechanicznych, usług związanych z lakiernictwem i obsługą blacharską pojazdów ze względu na wprowadzone zakazy w Studium,

- Wprowadzenie takich samych parametrów zabudowy dla terenu 2MNiU jak dla terenu 1MNiU w zakresie wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona w zakresie:

Wysokość zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – teren położony w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niższej wysokości,

Nieuwzględniona w zakresie:

Intensywność zabudowy uwzględniona - bezzasadna parametry są takie same.

25) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 07 grudnia 2017r. o treści:

- Sprzeciw wobec zamiaru obsłużenia przystanku kolejowego drogą 1KDD przebiegającą wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadującej z obszarem 1MU i 2MU, a zatem z §26 w zakresie przeznaczenia na ciąg wyłącznie pieszy zamiast na drogę dojazdową do przystanku kolejowego wraz z obsługą komunikacyjną,

ROZSTRZYGNIĘCIE: Uwaga nieuwzględniona ponieważ należy zabezpieczyć obsługę komunikacyjną obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Nie można zmienić drogi dojazdowej na ciąg pieszy, gdyż mieszkańcy i właściciele działek straciliby możliwość dojazdu. Układ komunikacyjny na osiedlu sąsiednim – na terenie miasta Wrocławia – obecnie jeszcze nie jest całkowicie zrealizowany. Obecnie przebudowywana jest ulica Buforowa, która będzie miała bezpośrednie połączenie z drogą 1KDD poprzez ul. Strawińskiego. Przesunięcie drogi dojazdowej do przystanku kolejowego utrudniałoby ruch na tym terenie, ponadto zmuszałoby Gminę do zakupu gruntów pod drogę pomimo, iż teren 1KDD już jest obecnie terenem Gminnym. Ponadto droga ta została wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

- Sprzeciw wobec braku zapisu dotyczącego chodnika dla drogi 2KDL (w §23 oraz sprzeciw wobec §24 ust. 2 pkt 3) i wniosek o zapis wskazujący na konieczność wydzielenia ‘pasów ruchu pieszego’ zwłaszcza dla dróg mających docelowo obsługiwać przystanek kolejowy,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - bezzasadna – kwestie lokalizacji chodników regulują przepisy odrębne;

- Konieczność podania docelowej lokalizacji planowanego przystanku kolejowego oraz podanie jego parametrów, a zatem przyjęcie obowiązującego oznaczenia graficznego na MPZP dla planowanego przystanku, a zatem sprzeciw wobec §2 ust. 2 pkt 2,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Konieczność uzupełnienia i uszczegółowienia zapisów dotyczących rozwiązań i parametrów planowanego dla przystanku kolejowego w tym m.in. w zakresie wielkości i funkcji kubaturowych, ilości i wielkości peronów oraz wytycznych dotyczących przejścia lub przejazdu kolejowego na drugą stronę linii kolejowej,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Sprzeciw wobec zapisów §15 ust. 4 pkt 2 lit. a i b w zakresie metodologii obliczeń powierzchni obsługi komunikacyjnej przystanku kolejowego i konieczność zweryfikowania i przedstawienia metodologii, na której oparte będą rozstrzygnięcia zarówno w zakresie powierzchni terenu jak i przepustowości dróg, z uwzględnieniem rozwoju terenów ZU, W i KD na wschód od linii kolejowej nr 276;

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – wskazane ustalenia określają ilość miejsc postojowych które należy zapewnić dla terenów MU; nie mają bezpośredniego związku z przystankiem kolejowym oraz miejscami postojowymi dla niego

- Sprzeciw wobec łącznego traktowania parkingu publicznego 2KS z parkingiem obsługującym zabudowę mieszkaniową 3MU (§15 ust. 4 pkt 2 lit.c) i wniosek o rozszerzenie zapisów o wytyczne dotyczące parkingów publicznych, w tym ilości miejsc dla osób niepełnosprawnych oraz systemu samochodów elektrycznych i parkingów dla rowerów oraz o wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej (§12 pkt 2 i 3 oraz §20 pkt 1)

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona w zakresie zmiany sposobu bilansowania ilości miejsc parkingowych dla terenu 3MU, w §12 pkt 2 została określona ilość miejsc postojowych dla pojazdów na kartę (czyli osób niepełnosprawnych)

Uwaga nieuwzględniona: w zakresie określenia wytycznych do projektowania parkingów, ilości miejsc postojowych dla samochodów elektrycznych, parkingu dla rowerów, oraz wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej ze względu na fakt, iż elementy te są określane na etapie projektu takiego parkingu; przy projekcie planu miejscowego jedynie orientacyjnie określono niezbędną ilość miejsc parkingowych oraz terenu ich obsługi w celu zapewnienia optymalnego terenu pod funkcje KS.

- Konieczność podania szczegółowych wytycznych dla kształtowania drogi 1KDD oraz przekształcenia istniejącej 2KDL w tym zasad ochrony występującej tam zieleni wysokiej (lub jej kompensacji),

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż sposób kształtowania i projektowania dróg oraz procedury dotyczące ochrony drzew, możliwości ich wycinki oraz potencjalnej kompensacji zostały określone w przepisach odrębnych,

- Konieczność wyznaczenia w planie przestrzeni publicznych i przestrzeni usług o charakterze centrotwórczym – sprzeciw wobec §1 ust. 4 pkt 1

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wskazane w Studium; możliwość lokalizacji usług została zabezpieczona w dużym stopniu w obszarze planu, ponadto teren ten jest funkcjonalnie powiązany z terenem miasta Wrocławia, na terenie którego zostały zlokalizowane obszary usługowe; nie zachodzi konieczność wyodrębnienia wyłącznie funkcji usługowej na tym obszarze;

- Sprzeciw wobec zbyt ogólnych zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni dróg publicznych (§20 ust. 1 pkt 2 lit. a, §22 ust. 1 pkt 2, §23 ust. 1 pkt 2 lit. c, §24 ust. 1 pkt 2 lit. c, §25 ust. 1, §26 ust. 1, §27 ust. 2 pkt 5) i wniosek o dodanie precyzyjnych zapisów dotyczących zieleni towarzyszącej drogom publicznym (nasadzenia drzew),

- ROZSTRZYGNIECIE: uwaga uwzględniona

26) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 07 grudnia 2017r. o treści:

- Sprzeciw wobec zamiaru obsłużenia przystanku kolejowego drogą 1KDD przebiegającą wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadującej z obszarem 1MU i 2MU, a zatem z §26 w zakresie przeznaczenia na ciąg wyłącznie pieszy zamiast na drogę dojazdową do przystanku kolejowego wraz z obsługą komunikacyjną,

ROZSTRZYGNIECIE: Uwaga nieuwzględniona ponieważ należy zabezpieczyć obsługę komunikacyjną obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Nie można zmienić drogi dojazdowej na ciąg pieszy, gdyż mieszkańcy i właściciele działek straciliby możliwość dojazdu. Układ komunikacyjny na osiedlu sąsiednim – na terenie miasta Wrocławia – obecnie jeszcze nie jest całkowicie zrealizowany. Obecnie przebudowywana jest ulica Buforowa, która będzie miała bezpośrednie połączenie z drogą 1KDD poprzez ul. Strawińskiego. Przesunięcie drogi dojazdowej do przystanku kolejowego utrudniałoby ruch na tym terenie, ponadto zmuszałoby Gminę do zakupu gruntów pod drogę pomimo, iż teren 1KDD już jest obecnie terenem Gminnym;

- Konieczność podania docelowej lokalizacji planowanego przystanku kolejowego oraz podanie jego parametrów, a zatem przyjęcie obowiązującego oznaczenia graficznego na MPZP dla planowanego przystanku, a zatem sprzeciw wobec §2 ust. 2 pkt 2,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Konieczność uzupełnienia i uszczegółowienia zapisów dotyczących rozwiązań i parametrów planowanego dla przystanku kolejowego w tym m.in. w zakresie wielkości i funkcji kubaturowych, ilości i wielkości peronów oraz wytycznych dotyczących przejścia lub przejazdu kolejowego na drugą stronę linii kolejowej,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Sprzeciw wobec łącznego traktowania parkingu publicznego 2KS z parkingiem obsługującym zabudowę mieszkaniową 3MU (§15 ust. 4 pkt 2 lit.c) i wniosek o rozszerzenie zapisów o wytyczne dotyczące parkingów publicznych, w tym ilości miejsc dla osób niepełnosprawnych oraz systemu samochodów elektrycznych i parkingów dla rowerów oraz o wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej (§12 pkt 2 i 3 oraz §20 pkt 1)

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga uwzględniona w zakresie zmiany sposobu bilansowania ilości miejsc parkingowych dla terenu 3MU, w §12 pkt 2 została określona ilość miejsc postojowych dla pojazdów na kartę (czyli osób niepełnosprawnych)

Uwaga nieuwzględniona: w zakresie określenia wytycznych do projektowania parkingów, ilości miejsc postojowych dla samochodów elektrycznych, parkingu dla rowerów, oraz wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej e względu na fakt, iż elementy te są określane na etapie projektu takiego parkingu; przy projekcie planu miejscowego jedynie orientacyjnie określono niezbędną ilość miejsc parkingowych oraz terenu ich obsługi w celu zapewnienia optymalnego terenu pod funkcje KS.

- Konieczność podania szczegółowych wytycznych dla kształtowania drogi 1KDD oraz przekształcenia istniejącej 2KDL w tym zasad ochrony występującej tam zieleni wysokiej (lub jej kompensacji),

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż sposób kształtowania i projektowania dróg oraz procedury dotyczące ochrony drzew, możliwości ich wycinki oraz potencjalnej kompensacji zostały określone w przepisach odrębnych,

- Konieczność wyznaczenia w planie przestrzeni publicznych i przestrzeni usług o charakterze centrotwórczym – sprzeciw wobec §1 ust. 4 pkt 1

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wskazane w Studium; możliwość lokalizacji usług została zabezpieczona w dużym stopniu w obszarze planu, ponadto teren ten jest funkcjonalnie powiązany z terenem miasta Wrocławia, na terenie którego zostały zlokalizowane obszary usługowe; nie zachodzi konieczność wyodrębnienia wyłącznie funkcji usługowej na tym obszarze;

27) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 07 grudnia 2017r. o treści:

- Sprzeciw wobec zamiaru obsłużenia przystanku kolejowego drogą 1KDD przebiegającą wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadującej z obszarem 1MU i 2MU, a zatem z §26 w zakresie przeznaczenia na ciąg wyłącznie pieszy zamiast na drogę dojazdową do przystanku kolejowego wraz z obsługą komunikacyjną

ROZSTRZYGNIECIE: Uwaga nieuwzględniona ponieważ należy zabezpieczyć obsługę komunikacyjną obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Nie można zmienić drogi dojazdowej na ciąg pieszy, gdyż mieszkańcy i właściciele działek straciliby możliwość dojazdu. Układ komunikacyjny na osiedlu sąsiednim – na terenie miasta Wrocławia – obecnie jeszcze nie jest całkowicie zrealizowany. Obecnie przebudowywana jest ulica Buforowa, która będzie miała bezpośrednie połączenie z drogą 1KDD poprzez ul. Strawińskiego. Przesunięcie drogi dojazdowej do przystanku kolejowego utrudniałoby ruch na tym terenie, ponadto zmuszałoby Gminę do zakupu gruntów pod drogę pomimo, iż teren 1KDD już jest obecnie terenem Gminnym;

- Konieczność podania docelowej lokalizacji planowanego przystanku kolejowego oraz podanie jego parametrów, a zatem przyjęcie obowiązującego oznaczenia graficznego na MPZP dla planowanego przystanku, a zatem sprzeciw wobec §2 ust. 2 pkt 2

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Konieczność uzupełnienia i uszczegółowienia zapisów dotyczących rozwiązań i parametrów planowanego dla przystanku kolejowego w tym m.in. w zakresie wielkości i funkcji kubaturowych, ilości i wielkości peronów oraz wytycznych dotyczących przejścia lub przejazdu kolejowego na drugą stronę linii kolejowej

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Sprzeciw wobec zapisów §15 ust. 4 pkt 2 lit. a i b w zakresie metodologii obliczeń powierzchni obsługi komunikacyjnej przystanku kolejowego i konieczność zweryfikowania i przedstawienia metodologii, na której oparte będą rozstrzygnięcia zarówno w zakresie powierzchni terenu jak i przepustowości dróg, z uwzględnieniem rozwoju terenów ZU, W i KD na wschód od linii kolejowej nr 276;

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – wskazane ustalenia określają ilość miejsc postojowych które należy zapewnić dla terenów MU; nie mają bezpośredniego związku z przystankiem kolejowym oraz miejscami postojowymi dla niego

- Sprzeciw wobec łącznego traktowania parkingu publicznego 2KS z parkingiem obsługującym zabudowę mieszkaniową 3MU (§15 ust. 4 pkt 2 lit.c) i wniosek o rozszerzenie zapisów o wytyczne dotyczące parkingów publicznych, w tym ilości miejsc dla osób niepełnosprawnych oraz systemu samochodów elektrycznych i parkingów dla rowerów oraz o wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi

planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej (§12 pkt 2 i 3 oraz §20 pkt 1)

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona w zakresie zmiany sposobu bilansowania ilości miejsc parkingowych dla terenu 3MU, w §12 pkt 2 została określona ilość miejsc postojowych dla pojazdów na kartę (czyli osób niepełnosprawnych)

Uwaga nieuwzględniona: w zakresie określenia wytycznych do projektowania parkingów, ilości miejsc postojowych dla samochodów elektrycznych, parkingu dla rowerów, oraz wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej e względu na fakt, iż elementy te są określane na etapie projektu takiego parkingu; przy projekcie planu miejscowego jedynie orientacyjnie określono niezbędną ilość miejsc parkingowych oraz terenu ich obsługi w celu zapewnienia optymalnego terenu pod funkcje KS.

- Konieczność podania szczegółowych wytycznych dla kształtowania drogi 1KDD oraz przekształcenia istniejącej 2KDL w tym zasad ochrony występującej tam zieleni wysokiej (lub jej kompensacji),

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż sposób kształtowania i projektowania dróg oraz procedury dotyczące ochrony drzew, możliwości ich wycinki oraz potencjalnej kompensacji zostały określone w przepisach odrębnych,

- Konieczność wyznaczenia w planie przestrzeni publicznych i przestrzeni usług o charakterze centrotwórczym – sprzeciw wobec §1 ust. 4 pkt 1

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wskazane w Studium; możliwość lokalizacji usług została zabezpieczona w dużym stopniu w obszarze planu, ponadto teren ten jest funkcjonalnie powiązany z terenem miasta Wrocławia, na terenie którego zostały zlokalizowane obszary usługowe; nie zachodzi konieczność wyodrębnienia wyłącznie funkcji usługowej na tym obszarze;

28) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 07 grudnia 2017r. o treści:

- Sprzeciw wobec zamiaru obsłużenia przystanku kolejowego drogą 1KDD przebiegającą wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadującej z obszarem 1MU i 2MU, a zatem z §26 w zakresie przeznaczenia na ciąg wyłącznie pieszy zamiast na drogę dojazdową do przystanku kolejowego wraz z obsługą komunikacyjną

ROZSTRZYGNIĘCIE: Uwaga nieuwzględniona ponieważ należy zabezpieczyć obsługę komunikacyjną obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Nie można zmienić drogi dojazdowej na ciąg pieszy, gdyż mieszkańcy i właściciele działek straciliby możliwość dojazdu. Układ komunikacyjny na osiedlu sąsiednim – na terenie miasta Wrocławia – obecnie jeszcze nie jest całkowicie zrealizowany. Obecnie przebudowywana jest ulica Buforowa, która będzie miała bezpośrednie połączenie z drogą 1KDD poprzez ul. Strawińskiego. Przesunięcie drogi dojazdowej do przystanku kolejowego utrudniałoby ruch na tym terenie, ponadto zmuszałoby Gminę do zakupu gruntów pod drogę pomimo, iż teren 1KDD już jest obecnie terenem Gminnym;

- Konieczność podania docelowej lokalizacji planowanego przystanku kolejowego oraz podanie jego parametrów, a zatem przyjęcie obowiązującego oznaczenia graficznego na MPZP dla planowanego przystanku, a zatem sprzeciw wobec §2 ust. 2 pkt 2,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Konieczność uzupełnienia i uszczegółowienia zapisów dotyczących rozwiązań i parametrów planowanego dla przystanku kolejowego w tym m.in. w zakresie wielkości i funkcji kubaturowych, ilości i wielkości peronów oraz wytycznych dotyczących przejścia lub przejazdu kolejowego na drugą stronę linii kolejowej,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przystanek kolejowy położony jest poza granicami obszaru objętego planem; ponadto trwają jeszcze prace nad jego szczegółową lokalizacją, za co nie odpowiada UM tylko Zarząd Dróg i Kolei, który tą inwestycję będzie realizował;

- Sprzeciw wobec zapisów §15 ust. 4 pkt 2 lit. a i b w zakresie metodologii obliczeń powierzchni obsługi komunikacyjnej przystanku kolejowego i konieczność zweryfikowania i przedstawienia metodologii, na której oparte będą rozstrzygnięcia zarówno w zakresie powierzchni terenu jak i przepustowości dróg, z uwzględnieniem rozwoju terenów ZU, W i KD na wschód od linii kolejowej nr 276;

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – wskazane ustalenia określają ilość miejsc postojowych które należy zapewnić dla terenów MU; nie mają bezpośredniego związku z przystankiem kolejowym oraz miejscami postojowymi dla niego

- Sprzeciw wobec łącznego traktowania parkingu publicznego 2KS z parkingiem obsługującym zabudowę mieszkaniową 3MU (§15 ust. 4 pkt 2 lit.c) i wniosek o rozszerzenie zapisów o wytyczne dotyczące parkingów publicznych, w tym ilości miejsc dla osób niepełnosprawnych oraz systemu samochodów elektrycznych i parkingów dla rowerów oraz o wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej (§12 pkt 2 i 3 oraz §20 pkt 1)

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona w zakresie zmiany sposobu bilansowania ilości miejsc parkingowych dla terenu 3MU, w §12 pkt 2 została określona ilość miejsc postojowych dla pojazdów na kartę (czyli osób niepełnosprawnych)

Uwaga nieuwzględniona: w zakresie określenia wytycznych do projektowania parkingów, ilości miejsc postojowych dla samochodów elektrycznych, parkingu dla rowerów, oraz wskazanie lokalizacji wielkości systemów komunikacji dla obsługi planowanego przystanku kolejowego, w szczególności placów manewrowych i pętli autobusowej e względu na fakt, iż elementy te są określane na etapie projektu takiego parkingu; przy projekcie planu miejscowego jedynie orientacyjnie określono niezbędną ilość miejsc parkingowych oraz terenu ich obsługi w celu zapewnienia optymalnego terenu pod funkcje KS.

- Konieczność podania szczegółowych wytycznych dla kształtowania drogi 1KDD oraz przekształcenia istniejącej 2KDL w tym zasad ochrony występującej tam zieleni wysokiej (lub jej kompensacji),

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż sposób kształtowania i projektowania dróg oraz procedury dotyczące ochrony drzew, możliwości ich wycinki oraz potencjalnej kompensacji zostały określone w przepisach odrębnych,

- Konieczność wyznaczenia w planie przestrzeni publicznych i przestrzeni usług o charakterze centrotwórczym – sprzeciw wobec §1 ust. 4 pkt 1

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wskazane w Studium; możliwość lokalizacji usług została zabezpieczona w dużym stopniu w obszarze planu, ponadto teren ten jest funkcjonalnie powiązany z terenem miasta Wrocławia, na terenie którego zostały zlokalizowane obszary usługowe; nie zachodzi konieczność wyodrębnienia wyłącznie funkcji usługowej na tym obszarze;

29) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 29 maja 2018r. o treści:

- Teren oznaczony na załączniku graficznym symbolem 1KS jest sprzeczny z załącznikiem graficznym i przeznaczeniem obszaru MNIU0Iw4 w Suikzp Gminy

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – w treści Studium dopuszcza się wydzielanie zarówno terenów obsługi komunikacji samochodowej – parkingów jak i terenów zieleni – załącznik graficzny należy czytać w połączeniu z treścią Suikzp Gminy

- Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MU leży w obszarze oznaczonym w Suikzp jako MNIU-Iw4, dla którego lokalizacja budynków mieszkalnych oraz części mieszkalnych jest możliwa 60m do terenów kolejowych KK-Iw1; tymczasem w projekcie planu leży tylko 20m od torów

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona (bezzasadna) – w treści Studium dopuszczono możliwość utrzymania parametrów zabudowy takich, jak w obowiązujących dokumentach planistycznych, wobec czego ustalone warunki zabudowy są spójne z ustaleniami Suikzp Gminy i ich i nie naruszają jego ustaleń (Jeżeli obowiązujące przeznaczenie lub warunki zabudowy ustalone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są odmienne od określonych w niniejszym studium ustaleń szczegółowych, dotyczących kierunków rozwoju na obszarze danej jednostki, dopuszcza się utrzymanie obowiązujących w planie miejscowym ustaleń.); przeznaczenie terenu w swym zakresie powiela ustalenia Suikzp

- brak kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem oraz równoczesny zakaz rozsączania wód opadowych doprowadzi do sytuacji bezmyślnego rozsączania tych wód lub ich pompowania do kanalizacji ściekowej i zagrożenia epidemiologicznego

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzone zapisy opierają się na wiedzy dotyczącej jakości gruntów na terenie i rozsączanie np. na warstwach gliniastych może spowodować lokalne podtopienia

- Dla wszystkich terenów zabudowy jednorodzinnej wniosek o zapis obligujący do przeznaczenia minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny na poziomie 300m²

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – zastosowano parametry takie, jak na terenie całej gminy (200 m²)

- Wnosi się o zapis nakazujący w przypadku lokalizacji na jednej działce więcej niż dwóch lokali mieszkalnych pod szyldem zabudowy jednorodzinnej, obowiązku tworzenia terenów zielonych/rekreacyjnych o powierzchni iloczynu 50m² i ilości mieszkań

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych dla funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych (a taką jest zabudowa o ilości lokali mieszkalnych powyżej 2) regulują przepisy odrębne

30) (uwaga dotycząca etapu I przyjętego uchwałą nr LIII/444/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23.08.2018 r.) Uwaga złożona w dniu 04 czerwca 2018r. o treści:

- Teren oznaczony na załączniku graficznym symbolem IKS jest sprzeczny z załącznikiem graficznym i przeznaczeniem obszaru MNIU0Iw4 w Suikzp Gminy

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – w treści Studium dopuszcza się wydzielanie zarówno terenów obsługi komunikacji samochodowej – parkingów jak i terenów zieleni – załącznik graficzny należy czytać w połączeniu z treścią Suikzp Gminy

- Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1MU leży w obszarze oznaczonym w Suikzp jako MNIU-Iw4, dla którego lokalizacja budynków mieszkalnych oraz części mieszkalnych jest możliwa 60m do terenów kolejowych KK-Iw1; tymczasem w projekcie planu leży tylko 20m od torów

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona (bezzasadna) – w treści Studium dopuszczono możliwość utrzymania parametrów zabudowy takich, jak w obowiązujących dokumentach planistycznych, wobec czego ustalone warunki zabudowy są spójne z ustaleniami Suikzp Gminy i ich i nie naruszają jego ustaleń (Jeżeli obowiązujące przeznaczenie lub warunki zabudowy ustalone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są odmienne od określonych w niniejszym studium ustaleń szczegółowych, dotyczących kierunków rozwoju na obszarze danej jednostki, dopuszcza się utrzymanie obowiązujących w planie miejscowym ustaleń.); przeznaczenie terenu w swym zakresie powiela ustalenia Suikzp

- brak kanalizacji deszczowej na terenie objętym planem oraz równoczesny zakaz rozsączania wód opadowych doprowadzi do sytuacji bezmyślnego rozsączania tych wód lub ich pompowania do kanalizacji ściekowej i zagrożenia epidemiologicznego

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - wprowadzone zapisy opierają się na wiedzy dotyczącej jakości gruntów na terenie i rozsączanie np. na warstwach gliniastych może spowodować lokalne podtopienia

- Dla wszystkich terenów zabudowy jednorodzinnej wniosek o zapis obligujący do przeznaczenia minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny na poziomie 300m²

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – zastosowano parametry takie, jak na terenie całej gminy (200 m²)

- Wnosi się o zapis nakazujący w przypadku lokalizacji na jednej działce więcej niż dwóch lokali mieszkalnych pod sztydem zabudowy jednorodzinnej, obowiązku tworzenia terenów zielonych/rekreacyjnych o powierzchni iloczynu 50m² i ilości mieszkań

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych dla funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych (a taką jest zabudowa o ilości lokali mieszkalnych powyżej 2) regulują przepisy odrębne

31) Uwaga złożona w dniu 26.08.2019 r. dotycząca zmiany przeznaczenia z 1U/P na zabudowę usługowo-mieszkaniową (UMN) zgodnie z zapisami studium

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - w związku z intensywnie zabudowanymi już terenami miejscowości Iwiny konieczne jest pozostawienie w obowiązujących dokumentach planistycznych terenów usługowych zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium utrzymano obowiązujące przeznaczenie terenu i doprecyzowano zapisy w zakresie definicji usług podstawowych w tym między innymi o możliwość realizacji brakujących na tym terenie usług handlu, oświaty, zdrowia i urody.

32) Uwaga złożona w dniu 27.08.2019 r. dotycząca:

- Planowanej intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi, która nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności. Planowane funkcje i działalności nie powinny przekroczyć standardów jakości środowiska poza granicami działek ani naruszać jakichkolwiek dóbr materialnych i własności osób trzecich. Tereny objęte przedmiotową uchwałą obecnie są w części zainwestowane - zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregową, oraz lokalnie powstały usługi. Pozostałe tereny nie są zainwestowane kubaturowo.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnosząca uwagę nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności, jest od niej odgródzony drogą lokalną.. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

- Ambiwalentne uczucia wnioskodawcy dotyczące skablowania linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV S-119/120. Inwestycja ta, której koszty poniósł właściciel działki nr 487/4 bez żadnego wcześniejszego formalnego zapewnienia o możliwości budowy osiedla mieszkaniowego na tym terenie. Wg wnioskodawcy projekt planu narusza w tym zakresie sposób prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Jednym z celów mpzp jest tworzenie nowych terenów atrakcyjnych dla inwestorów oraz optymalizacja kosztów wydatkowanych

przez gminę na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. Jednak nie może to się odbywać kosztem właścicieli terenów sąsiednich, a nie objętych sensu stricto tym planem.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podczas opracowania projektu mpzp (wielokrotnie wykładanego do publicznego wglądu) każdy z właścicieli mógł zapoznać się z istniejącymi uwarunkowaniami i strefami w tym ze strefą od napowietrznej linii 110 kV. Trudno jest oceniać dlaczego właściciel podjął ryzyko skablowania linii napowietrznej, skoro nie miał pewności że projekt planu zostanie uchwalony. O przeznaczeniu terenu decyduje wiele czynników, w tym wnioski właścicieli, ale przede wszystkim projekt planu musi być i jest zgodny z ustaleniami SUiKZPG uchwalonym jeszcze w 2010 roku i co do tego zagospodarowania musi być ono zgodne ze studium. W związku z likwidacją linii zmieniło się zagospodarowanie terenu, w tym infrastruktura techniczna w związku z powyższym zlikwidowana została strefa od nieistniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

➤ nie został spełniony co najmniej jeden wymóg wynikający z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pizp tj. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów, wprowadzona zabudowa współgra z sąsiadującą zabudową w granicach miasta Wrocławia. Wg wnioskodawcy zabudowa IV kondygnacyjna nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Sposób zagospodarowania terenów MNi nie narusza w żaden sposób chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich w tym właścicieli innych nieruchomości. Tereny nie tylko zostały odgródzone drogą ulicą lokalną o szerokości 12 metrów ale i zabudowa została odsunięta od planowanej granicy działki o 6 metrów. Projekt planu jest zgodny z obowiązującym SUiKZP Gminy Siechnice oraz podlegał opiniowaniu przez Miasto Wrocław.

➤ Obecnie teren jest użytkowany rolniczo a planowana zabudowa wpłynie na zmianę warunków naturalnych, powodując utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni krajobraz i warunki przyrodnicze. Planowane zmiany pogorszą w sposób znaczący stan istniejących warunków przyrodniczych

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie terenu pod zabudowę niskiej intensywności nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków naturalnych. Obecny stan zagospodarowania – grunt orny nie wpływa znacząco na poprawę środowiska, projektowane zagospodarowanie narzuca obowiązek obsadzenia zielenią wysoką co w znaczący sposób wpływa na absorbowanie dwutlenku węgla ze środowiska (ustalenia dotyczące zieleni wysokiej §18 ust. 2 pkt 6) projektu planu.

➤ Projekt planu nie uwzględnił rodzaju zabudowy sąsiedniej – na ulicy Sarniej w obrębie osiedla Jagodno granicach miasta Wrocławia. Planowana budowa osiedla z budynkami do wysokości 4 kondygnacji będzie istotnie oddziaływać na stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne. Planowane zagospodarowanie pogorszy warunki naturalne, ponieważ nie odpowiada charakterowi i uciążliwości funkcji na terenach znajdujących się w bliskim sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie terenu pod zabudowę niskiej intensywności nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków naturalnych. Obecny stan zagospodarowania – grunt orny nie wpływa znacząco na poprawę środowiska, projektowane zagospodarowanie narzuca obowiązek obsadzenia zielenią wysoką co w znaczący sposób wpływa na absorbowanie dwutlenku węgla ze środowiska (ustalenia dotyczące zieleni wysokiej §18 ust. 2 pkt 6) projektu planu.

➤ Prognoza pomija fakt, iż tereny sąsiadujące z działką nr 487/4 są terenami, gdzie występuje zabudowa jednorodzinna i rezydencjonalna. Nowe oddziaływanie na środowisko wystąpią jedynie, gdy powstanie nowa zabudowa lub zupełnie nowa inwestycja; Wówczas naruszeniu i trwałym przekształceniom ulegnie struktura gruntu do głębokości wykonania wykopów pod budynki, infrastrukturę techniczną. Nawierzchnie drogowe i inne utwardzone. Wprowadzenie zabudowy może spowodować wzrost zapotrzebowania na wodę do celów socjalnych, większy ilość ścieków komunalnych. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w prognozie oddziaływania na środowisko, że budowa osiedla mieszkaniowego nie wpłynie negatywnie na warunki życia ludzi. Czynniki negatywne to ograniczenie widoczności, znacząca zmiana krajobrazu, zwiększone zapotrzebowanie na wodę, zwiększone odprowadzanie ścieków i opadów z terenów nowej zabudowy, wzrost hałasu i zanieczyszczeń generowanego przez ruch pojazdów na terenach nowo zainwestowanych. Wnioskodawca nie zgadza się ze stwierdzeniem, że nowo budowane osiedle bloków wśród domów jednorodzinnych „naturalnie wpisze się w istniejący krajobraz i strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy”. Zarzuty co do obecności autora prognozy w terenie i przeprowadzenia wizji lokalnej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwagi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko:

Kwestionowanie zapisu prognozy” nowo budowane osiedle bloków wśród domów, jednorodzinnych „naturalnie wpisze się w istniejący krajobraz i strukturę funkcjonalna – przestrzenną gminy” – odnosi się w szczególności do obszaru gminy, mając na uwadze Gminę Siechnice jak również wpisuje się w ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wrocław, gdzie obok terenów zabudowy jednorodzinnej projektuje się zabudowę wielorodzinną o wysokości od 19 do 22 metrów wysokości w bezpośrednim sąsiedztwie mpzp wnioskodawcy (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. teren oznaczony symbolem 11MW2 i 12MW1 obok terenu ustalonego symbolem 3, 4 MN).

Ustalenia planu dla terenu 1 MNi w sposób harmonijny wpisują się w projektowane tereny zainwestowania w istniejącą tkankę ponieważ wysokością są zrównane z wysokością zabudowy jednorodzinnej po stronie Wrocławia – 12m i ponadto określają takie parametry jak jakość zabudowy, geometrię dachów, co zapewni niewielką ingerencję w krajobraz i pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego – jak podkreślono harmonijnie wpisują się w projektowaną tkankę. W mpzp Gminy Wrocław tereny zabudowy wielorodzinnej zaprojektowane zostały w pasie od 500 do 1000 m głębokości w stosunku do ul. Buforowej dalej w głąb zaprojektowano tereny zabudowy jednorodzinnej i jest to w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. plany nie zostały uchylone przez Wojewodę jako sprzeczne z przepisami.

Nie przewiduje się wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich w sposób niezgodny z przepisami w zakresie ograniczenia widoczności – wysokość jak po stronie Wrocławia – 12 m, znaczna zmiana krajobrazu – co jest zgodne ze studium, zwiększone zapotrzebowanie na wodę, zwiększenie ilości odpadów pozostanie po stronie gminy Siechnice, w zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy normatywne oraz ponad poziomy drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone

zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice,

Autor prognozy zapoznał się z ustaleniami mpzp po stronie Wrocławia w granicach którego w sąsiedztwie wnioskodawcy posiadają nieruchomości zaplanowano zabudowę jednorodzinna do 12 metrów wysokości, wielorodzinna do 19 i 22 metrów wysokości (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2019 r. Uchwała Nr XX/577/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r.) w tym względzie na terenie gminy Siechnice nie ma tak dużych dysproporcji pomiędzy zabudową jednorodzinna a wielorodzinna pod względem wysokości zabudowy i intensywności. W granicach miasta Wrocławia projektuje się 1, 2 mp na 1 lokal mieszkalny w granicach gminy Siechnice 1,8.

33) Uwaga złożona w dniu 03.09.2019 r. dotycząca ustalenia dla terenów określonych w §15 i 19 przeznaczenia uzupełniającego „urządzenia i sieci infrastruktury technicznej” (rozszerzenie ustępu 1, pkt/ 2 o literę d),

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Brak potrzeby powielania zapisy dotyczącego możliwości realizacji na terenach określonych w § 15 i 19. W obu paragrafach jako przeznaczenie uzupełniające wpisano lit. c) urządzenia i obiekty towarzyszące, które zostały zdefiniowane w słowniczku jako - obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (...).

34) Uwaga złożona w dniu 04.09.2019 r. dotycząca przekazania wg właściwości uwagi o treści:

➤ Planowanej intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNI, która nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności. Planowane funkcje i działalności nie powinny przekroczyć standardów jakości środowiska poza granicami działek ani naruszać jakichkolwiek dóbr materialnych i własności osób trzecich. Tereny objęte przedmiotową uchwałą obecnie są w części zainwestowane - zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa, oraz lokalnie powstały usługi. Pozostałe tereny nie są zainwestowane kubaturowo.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnoszącego uwagę nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności, jest od niej odgródzony drogą lokalną.. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ Ambiwalentne uczucia wnioskodawcy dotyczące skablowania linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV S-119/120. Inwestycja ta, której koszty poniósł właściciel działki nr 487/4 bez żadnego wcześniejszego formalnego zapewnienia o możliwości budowy osiedla mieszkaniowego na tym terenie. Wg wnioskodawcy projekt planu narusza w tym zakresie sposób prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Jednym z celów mpzp jest tworzenie nowych trendów atrakcyjnych dla inwestorów oraz optymalizacja kosztów wydatkowanych przez gminę na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. Jednak nie może to się odbywać kosztem właścicieli terenów sąsiednich, a nie objętych sensu stricto tym planem.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podczas opracowania projektu mpzp (wielokrotnie wykładanego do publicznego wglądu) każdy z właścicieli mógł zapoznać się z istniejącymi uwarunkowaniami i strefami w tym ze strefą od napowietrznej linii 110 kV. Trudno jest oceniać dlaczego właściciel podjął ryzyko skablowania linii napowietrznej skoro nie miał pewności że projekt planu zostanie uchwalony. O przeznaczeniu terenu decyduje wiele czynników, w tym wnioski właścicieli, ale przede wszystkim projekt planu musi być i jest zgodny ustaleniami SUiKZPG uchwalonym jeszcze w 2010 roku i co do tego zagospodarowania musi być ono zgodne ze studium. W związku z likwidacją linii zmieniało się zagospodarowanie terenu w tym infrastruktura techniczna w tym zlikwidowana została strefa od nieistniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

- nie został spełniony co najmniej jeden wymóg wynikający z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pizp tj. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów, wprowadzona zabudowa współgra z sąsiadującą zabudową w granicach miasta Wrocławia. Wg wnioskodawcy zabudowa IV kondygnacyjna nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Sposób zagospodarowania terenów MNi nie narusza w żaden sposób chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich w tym właścicieli innych nieruchomości. Tereny nie tylko zostały odgródzone drogą ulicą lokalną o szerokości 12 metrów ale i zabudowa została odsunięta od planowanej granicy działki o 6 metrów. Projekt planu jest zgodny z obowiązującym SUiKZP Gminy Siechnice oraz podlegał opiniowaniu przez Miasto Wrocław.

- Obecnie teren jest użytkowany rolniczo a planowana zabudowa wpłynie na zmianę warunków naturalnych, powodując utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni krajobraz i warunki przyrodnicze. Planowane zmiany pogorszą w sposób znaczący stan istniejących warunków przyrodniczych

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie terenu pod zabudowę niskiej intensywności nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków naturalnych. Obecny stan zagospodarowania – grunt orny nie wpływa znacząco na poprawę środowiska, projektowane zagospodarowanie narzuca obowiązek obsadzenia zielenią wysoką co w znaczący sposób wpływa na absorbowanie dwutlenku węgla ze środowiska (ustalenia dotyczące zieleni wysokiej §18 ust. 2 pkt 6) projektu planu)

- Projekt planu nie uwzględnił rodzaju zabudowy sąsiedniej – na ulicy Sarniej w obrębie osiedla Jagodno granicach miasta Wrocławia. Planowana budowa osiedla z budynkami do wysokości 4 kondygnacji będzie istotnie oddziaływać na stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne. Planowane zagospodarowanie pogorszy warunki naturalne, ponieważ nie odpowiada charakterowi i uciążliwości funkcji na terenach znajdujących się w bliskim sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie terenu pod zabudowę niskiej intensywności nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków naturalnych. Obecny stan zagospodarowania – grunt orny nie wpływa znacząco na poprawę środowiska, projektowane zagospodarowanie narzuca obowiązek obsadzenia zielenią wysoką co w znaczący sposób wpływa na absorbowanie dwutlenku węgla ze środowiska (ustalenia dotyczące zieleni wysokiej §18 ust. 2 pkt 6) projektu planu)

- Prognoza pomija fakt, iż tereny sąsiadujące z działką nr 487/4 są terenami, gdzie występuje zabudowa jednorodzinna i rezydencjonalna. Nowe oddziaływania na środowisko wystąpią jedynie, gdy powstanie nowa zabudowa lub zupełnie nowa inwestycja; Wówczas naruszeniu i trwałym

przekształceniom ulegnie struktura gruntu do głębokości wykonania wykopów pod budynki, infrastrukturę techniczną. Nawierzchnie drogowe i inne utwardzone. Wprowadzenie zabudowy może spowodować wzrost zapotrzebowania na wodę do celów socjalnych, większy ilość ścieków komunalnych. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w prognozie oddziaływania na środowisko, że budowa osiedla mieszkaniowego nie wpłynie negatywnie na warunki życia ludzi. Czynniki negatywne to ograniczenie widoczności, znacząca zmiana krajobrazu, zwiększone zapotrzebowanie na wodę, zwiększone odprowadzanie ścieków i opadów z terenów nowej zabudowy, wzrost hałasu i zanieczyszczeń generowanego przez ruch pojazdów na terenach nowo zainwestowanych. Wnioskodawca nie zgadza się ze stwierdzeniem, że nowo budowane osiedle bloków wśród domów jednorodzinnych „naturalnie wpisze się w istniejący krajobraz i strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy”. Zarzuty co do obecności autora prognozy w terenie i przeprowadzenia wizji lokalnej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwagi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko:

Kwestionowanie zapisu prognozy” nowo budowane osiedle bloków wśród domów, jednorodzinnych „naturalnie wpisze się w istniejący krajobraz i strukturę funkcjonalna – przestrzenną gminy” – odnosi się w szczególności do obszaru gminy, mając na uwadze Gminę Siechnice jak również wpisuje się w ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wrocław gdzie obok terenów zabudowy jednorodzinnej projektuje się zabudowę wielorodzinną o wysokości od 19 do 22 metrów wysokości w bezpośrednim sąsiedztwie mpzp wnioskodawcy (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. teren oznaczony symbolem 11MW2 i 12MW1 obok terenu ustalonego symbolem 3, 4 MN).

Ustalenia planu dla terenu 1 MNi w sposób harmonijny wpisują się w projektowane tereny zainwestowania w istniejącą tkankę ponieważ wysokością są zrównane z wysokością zabudowy jednorodzinnej po stronie Wrocławia – 12m i ponadto określają takie parametry jak jakość zabudowy, geometrię dachów, co zapewni niewielką ingerencję w krajobraz i pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego – jak podkreślono harmonijnie wpisują się w projektowaną tkankę. W mpzp Gminy Wrocław tereny zabudowy wielorodzinnej zaprojektowane zostały w pasie od 500 do 1000 m głębokości w stosunku do ul. Buforowej dalej w głąb zaprojektowano tereny zabudowy jednorodzinnej i jest to w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. plany nie zostały uchylone przez Wojewodę jako sprzeczne z przepisami.

Nie przewiduje się wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich w sposób niezgodny z przepisami w zakresie ograniczenia widoczności – wysokość jak po stronie Wrocławia – 12 m, znaczna zmiana krajobrazu – co jest zgodne ze studium, zwiększone zapotrzebowanie na wodę, zwiększenie ilości odpadów pozostanie po stronie gminy Siechnice, w zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy normatywne oraz ponad poziomy drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

Autor prognozy zapoznał się z ustaleniami mpzp po stronie Wrocławia w granicach którego w sąsiedztwie wnioskodawcy posiadają nieruchomości zaplanowano zabudowę jednorodzinna do 12 metrów wysokości, wielorodzinna do 19 i 22 metrów wysokości (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2019 r. Uchwała Nr XX/577/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r.) w tym względzie na terenie gminy Siechnice nie ma tak dużych dysproporcji pomiędzy zabudową jednorodzinna a wielorodzinna pod względem wysokości zabudowy i intensywności. W granicach miasta Wrocławia projektuje się 1, 2 mp na 1 lokal mieszkalny w granicach gminy Siechnice 1,8.

35) Uwaga złożona w dniu 06.09.2019 r. dotycząca:

➤ Planowanej intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi, która nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności. Planowane funkcje i działalności nie powinny przekroczyć standardów jakości środowiska poza granicami działek ani naruszać jakichkolwiek dóbr materialnych i własności osób trzecich. Tereny objęte przedmiotową uchwałą obecnie są w części zainwestowane - zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa, oraz lokalnie powstały usługi. Pozostałe tereny nie są zainwestowane kubaturowo.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnoszącego uwagę nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności, jest od niej odgradzony drogą lokalną.. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ Ambiwalentne uczucia wnioskodawcy dotyczące skablowania linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV S-119/120. Inwestycja ta, której koszty poniósł właściciel działki nr 487/4 bez żadnego wcześniejszego formalnego zapewnienia o możliwości budowy osiedla mieszkaniowego na tym terenie. Wg wnioskodawcy projekt planu narusza w tym zakresie sposób prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Jednym z celów mpzp jest tworzenie nowych terenów atrakcyjnych dla inwestorów oraz optymalizacja kosztów wydatkowanych przez gminę na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. Jednak nie może to się odbywać kosztem właścicieli terenów sąsiednich, a nie objętych sensu stricto tym planem.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podczas opracowania projektu mpzp (wielokrotnie wykładanego do publicznego wglądu) każdy z właścicieli mógł zapoznać się z istniejącymi uwarunkowaniami i strefami w tym ze strefą od napowietrznej linii 110 kV. Trudno jest oceniać dlaczego właściciel podjął ryzyko skablowania linii napowietrznej skoro nie miał pewności że projekt planu zostanie uchwalony. O przeznaczeniu terenu decyduje wiele czynników, w tym wnioski właścicieli, ale przede wszystkim projekt planu musi być i jest zgodny z ustaleniami SUiKZPG uchwalonym jeszcze w 2010 roku i co do tego zagospodarowania musi być ono zgodne ze studium. W związku z likwidacją linii zmieniało się zagospodarowanie terenu w tym infrastruktura techniczna w tym zlikwidowana została strefa od nieistniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

➤ nie został spełniony co najmniej jeden wymóg wynikający z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pizp tj. wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów,

wprowadzona zabudowa współgra z sąsiadującą zabudową w granicach miasta Wrocławia. Wg wnioskodawcy zabudowa IV kondygnacyjna nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Sposób zagospodarowania terenów MNi nie narusza w żaden sposób chronionego prawem interesu publicznych osób trzecich w tym właścicieli innych nieruchomości. Tereny nie tylko zostały odgródzone drogą ulicą lokalną o szerokości 12 metrów ale i zabudowa została odsunięta od planowanej granicy działki o 6 metrów. Projekt planu jest zgodny z obowiązującym SUiKZP Gminy Siechnice oraz podlegał opiniowaniu przez Miasto Wrocław.

➤ Obecnie teren jest użytkowany rolniczo a planowana zabudowa wpłynie na zmianę warunków naturalnych, powodując utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni krajobraz i warunki przyrodnicze. Planowane zmiany pogorszą w sposób znaczący stan istniejących warunków przyrodniczych

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie terenu pod zabudowę niskiej intensywności nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków naturalnych. Obecny stan zagospodarowania – grunt orny nie wpływa znacząco na poprawę środowiska, projektowane zagospodarowanie narzuca obowiązek obsadzenia zielenią wysoką co w znaczący sposób wpływa na absorbowanie dwutlenku węgla ze środowiska (ustalenia dotyczące zieleni wysokiej §18 ust. 2 pkt 6) projektu planu)

➤ Projekt planu nie uwzględnił rodzaju zabudowy sąsiedniej – na ulicy Sarniej w obrębie osiedla Jagodno granicach miasta Wrocławia. Planowana budowa osiedla z budynkami do wysokości 4 kondygnacji będzie istotnie oddziaływać na stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne. Planowane zagospodarowanie pogorszy warunki naturalne, ponieważ nie odpowiada charakterowi i uciążliwości funkcji na terenach znajdujących się w bliskim sąsiedztwie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie terenu pod zabudowę niskiej intensywności nie spowoduje znacznego pogorszenia warunków naturalnych. Obecny stan zagospodarowania – grunt orny nie wpływa znacząco na poprawę środowiska, projektowane zagospodarowanie narzuca obowiązek obsadzenia zielenią wysoką co w znaczący sposób wpływa na absorbowanie dwutlenku węgla ze środowiska (ustalenia dotyczące zieleni wysokiej §18 ust. 2 pkt 6) projektu planu)

➤ Prognoza pomija fakt, iż tereny sąsiadujące z działką nr 487/4 są terenami, gdzie występuje zabudowa jednorodzinna i rezydencjonalna. Nowe oddziaływania na środowisko wystąpią jedynie, gdy powstanie nowa zabudowa lub zupełnie nowa inwestycja; Wówczas naruszeniu i trwałym przekształceniom ulegnie struktura gruntu do głębokości wykonania wykopów pod budynki, infrastrukturę techniczną. Nawierzchnie drogowe i inne utwardzone. Wprowadzenie zabudowy może spowodować wzrost zapotrzebowania na wodę do celów socjalnych, większy ilość ścieków komunalnych. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w prognozie oddziaływania na środowisko, że budowa osiedla mieszkaniowego nie wpłynie negatywnie na warunki życia ludzi. Czynniki negatywne to ograniczenie widoczności, znacząca zmiana krajobrazu, zwiększone zapotrzebowanie na wodę, zwiększone odprowadzanie ścieków i opadów z terenów nowej zabudowy, wzrost hałasu i zanieczyszczeń generowanego przez ruch pojazdów na terenach nowo zainwestowanych. Wnioskodawca nie zgadza się ze stwierdzeniem, że nowo budowane osiedle bloków wśród domów jednorodzinnych „naturalnie wpisze się w istniejący krajobraz i strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy”. Zarzuty co do obecności autora prognozy w terenie i przeprowadzenia wizji lokalnej.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Uwagi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko:

Kwestionowanie zapisu prognozy” nowo budowane osiedle bloków wśród domów, jednorodzinnych „naturalnie wpisze się w istniejący krajobraz i strukturę funkcjonalną – przestrzenną gminy” – odnosi się w szczególności do obszaru gminy, mając na uwadze Gminę Siechnice jak również wpisuje się w ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wrocław gdzie obok terenów zabudowy jednorodzinnej projektuje się zabudowę wielorodzinną o wysokości od 19 do 22 metrów wysokości w bezpośrednim sąsiedztwie mpzp wnioskodawcy (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. teren oznaczony symbolem 11MW2 i 12MW1 obok terenu ustalonego symbolem 3, 4 MN).

Ustalenia planu dla terenu 1 MNi w sposób harmonijny wpisują się w projektowane tereny zainwestowania w istniejącą tkankę ponieważ wysokością są zrównane z wysokością zabudowy jednorodzinnej po stronie Wrocławia – 12m i ponadto określają takie parametry jak jakość zabudowy, geometrię dachów, co zapewni niewielką ingerencję w krajobraz i pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego – jak podkreślono harmonijnie wpisują się w projektowaną tkankę. W mpzp Gminy Wrocław tereny zabudowy wielorodzinnej zaprojektowane zostały w pasie od 500 do 1000 m głębokości w stosunku do ul. Buforowej dalej w głąb zaprojektowano tereny zabudowy jednorodzinnej i jest to w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. plany nie zostały uchylone przez Wojewodę jako sprzeczne z przepisami.

Nie przewiduje się wpływu na zagospodarowanie terenów sąsiednich w sposób niezgodny z przepisami w zakresie ograniczenia widoczności – wysokość jak po stronie Wrocławia – 12 m, znaczna zmiana krajobrazu – co jest zgodne ze studium, zwiększone zapotrzebowanie na wodę, zwiększenie ilości odpadów pozostanie po stronie gminy Siechnice, w zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziom normatywny oraz ponad poziom drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

Autor prognozy zapoznał się z ustaleniami mpzp po stronie Wrocławia w granicach którego w sąsiedztwie wnioskodawcy posiadają nieruchomości zaplanowano zabudowę jednorodzinną do 12 metrów wysokości, wielorodzinną do 19 i 22 metrów wysokości (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2019 r. Uchwała Nr XX/577/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r.) w tym względzie na terenie gminy Siechnice nie ma tak dużych dysproporcji pomiędzy zabudową jednorodzinną a wielorodzinną pod względem wysokości zabudowy i intensywności. W granicach miasta Wrocławia projektuje się 1, 2 mp na 1 lokal mieszkalny w granicach gminy Siechnice 1,8.

36) Uwaga złożona w dniu 11.09.2019 r. wyrażająca sprzeciw ograniczeniu wysokości obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków na terenach oznaczonych symbolem 3MNiU, 1U/P

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Ustalenia dotyczące parametrów i wysokości zabudowy są zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Siechnice. Ograniczenia wysokości budynków

zostały wprowadzone w rozdziale: „Nachylenie połaci dachowych i wysokości budynków na terenie gminy Siechnice”.

37) Uwaga złożona w dniu 12.09.2019 r. dotycząca:

- Żądania zmniejszenia intensywności zabudowy na terenach 1MNi

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Zapisy dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy, w tym intensywności zabudowy, powierzchni oraz jej wysokości są zgodne ze studium

- braku zgody na zabudowę wielorodzinną powyżej 12 m. i powierzchnie zabudowy powyżej 0,3

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Zapisy dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy, w tym intensywności zabudowy, powierzchni oraz jej wysokości są zgodne ze studium.

- Planowane osiedle nie pasuje do najbliższej okolicy.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Po stronie Wrocławia w granicach którego w sąsiedztwie wnioskodawcy posiadają nieruchomości zaplanowano zabudowę jednorodzinną do 12 metrów wysokości, wielorodzinną do 19 i 22 metrów wysokości (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2019 r. Uchwała Nr XX/577/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 lutego 2004 r.) w tym względzie na terenie gminy Siechnice nie ma tak dużych dysproporcji pomiędzy zabudową jednorodzinną a wielorodzinną pod względem wysokości zabudowy i intensywności. W granicach miasta Wrocławia projektuje się 1, 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w granicach gminy Siechnice 1,8.

38) Uwaga złożona w dniu 12.09.2019 r. wyrażająca:

- Brak zgody na zakaz grodzenia terenów.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona w części - W aktach prawa miejscowego jakim jest mpzp jest możliwość wprowadzania tego typu zapisów, pozostawia się zakaz grodzenia terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

- Brak zgody na ograniczenie usług do związanych z obsługą mieszkańców.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Zapis zgodny ze studium w którym wpisano literalnie zakaz lokalizacji składów, magazynów paliw oraz składów. Składów opału. Możliwa jest lokalizacja usług podstawowych, które szeroko zostały zdefiniowane w słowniczku.

- Wniosek o zmianę parametrów zabudowy:
 - max pow. zab. netto: 0,7
 - min pow. ter. biologicznie czynnych: 0,15
 - max intensywność: 2,0,
 - max wysokość: 14 m,
 - dachy płaskie lub łukowe.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – Złożone w uwadze parametry są niezgodne ze studium, które kształtują się następująco:

1) 0,50

2) powierzchnia biologicznie czynna 0,40 wynika z ustalonych przez Radę wniosków

3) 0,7 – 1,0

4) na terenach MNi max wysokość zabudowy wynosi 13,5m

5) rodzaje dachów w projekcie planu zostały ustalone w oparciu o zapisy studium (zróżnicowane w zależności od liczby kondygnacji)

➤ Do przeznaczenia podstawowego dopisać pisac handel detaliczny wielkopowierzchniowy, tablice reklamowe, usługi biurowe, hotelarsko – gastronomiczne.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Brak możliwości dopuszczenia lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych tj. powyżej 2000 m² powierzchni z uwagi na brak wyznaczonych w studium takich obszarów na terenie gminy Siechnice (art. 10.ust 3a ustawy o planowaniu przestrzennym). W projekcie planu miejscowego jest możliwość lokalizacji usług podstawowych i ponadpodstawowych.

➤ zmniejszenie intensywności z 1,0 na 0,6.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - wcześniej składający wnioskował o zwiększenie intensywności do 2,0. Wcześniejsza uwaga mogła dotyczyć działki wnioskującego a obecna dla pozostałej zabudowy wielorodzinnej – wprowadzony wskaźnik jest zgodny ze Studium,

➤ zwiększenie liczby miejsc postojowych z 1,8 na 2 na jeden lokal mieszkalny.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Ustalony wskaźnik 1,8 wynika z bliskości lokalizacji zabudowy w stosunku do miejskiej komunikacji zbiorowej. W sąsiadującej z iwinami zabudowie wielorodzinnej miasta Wrocławia ustalony jest znacznie niższy wskaźnik bo 1,2 miejsca na lokal mieszkalny,

➤ Dla wszystkich terenów zabudowy wielorodzinnej wszystkich rodzajów w planie zmniejszyć powierzchnię zabudowy netto do 0,3.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Treść uwagi jest sprzeczna z treścią uwagi z pkt 3 , 3) wcześniej składający wnioskował o zwiększenie powierzchni zabudowy netto do 0,7 w tym przypadku wnioskuję o zmniejszenie dla zabudowy wielorodzinnej wszystkich rodzajów (to obejmuje również niską intensywność.

➤ Dla wszystkich terenów zabudowy wielorodzinnej wszystkich rodzajów zwiększyć powierzchnię biologicznie czynną do 0,6.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Treść uwagi jest sprzeczna z treścią uwagi z pkt 3 , 3) wcześniej składający wnioskował o zmniejszenie do 0,15.

➤ Ustalenie dla zabudowy jednorodzinnej minimalnej powierzchni przypadającej na 1 lokal mieszkalny 300m²,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt zakłada 200m² i jest to wskaźnik odpowiadający pow. 800 m² na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, i jest to powierzchnia typowa dla miejscowości typowo podmiejskich.

- Przybliżenie zabudowy na terenach 9MN do 20 m od strony torów kolejowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SuiKZPG w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU-Iw5).

- Brak zgody na lokalizację pętli autobusowej na terenie 1 MNi.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zgodnie z art. 15 2 pkt 1 ustawy o pizp w planie miejscowym ustala się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ten odmienny sposób zagospodarowania został wprowadzony celem skomunikowania terenu MNi z komunikacją zbiorową poprzez pętlę, z uwagi na planowane odcięcie ulicy Radomierzyckiej prowadzącej do osiedla od ronda w Iwinach w związku z inwestycją budowy kolejnego odcinka WOW.

- Brak zgody na dopuszczenie 40% powierzchni zabudowy wielorodzinnej na terenie 1MNi.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zgodnie z zapisami studium dla tego terenu (MNI-Iw-2) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, chcąc jednak ograniczyć jej obszar a jednocześnie urozmaicić sposób zagospodarowania tego terenu wprowadzono zapis umożliwiający lokalizację zabudowy wielorodzinnej wyłącznie na 40% tego terenu

- Dla terenu 1MNi zabudowa czterokondygnacyjna bez ograniczenia lokali jest sprzeczna ze studium. Zdaniem składającego uwagę Gmina Siechnice nie wprowadziła terenów zielonych w takim zakresie jak Gmina Wrocław co będzie działało na szkodę społeczną.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - W SuiKZG nie ma nakazu wprowadzenia zapisu dotyczącego obowiązku lokalizacji zabudowy do 15 lokali w budynku: „Preferuje się zabudowę małymi domami wielorodzinnymi do 15 lokali mieszkalnych w budynku. W zakresie terenów zielonych i placów zabaw zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych. Dlatego też dla interesu mieszkańców zasadne jest wprowadzenie terenów zabudowy wielorodzinnej w celu obowiązku realizacji miejsc wypoczynku dla dzieci i osób starszych. Ponadto dla terenów biologicznie czynnych wprowadzono obowiązek zagospodarowania w 40% zielenią wysoką.

- Brak zgody na wliczenie terenu pętli autobusowej do bilansu terenu 1MNi.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga nie związana z tematyką projektu planu - raczej do pozwolenia na budowę.

- Brak zgody na przeznaczenie uzupełniające 1ZP na obiekty i urządzenia sportu i rekreacji z uwagi na bliskość drogi wojewódzkiej.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Właściciel w tym zakresie nie składał uwag to ustaleń plany, teren po przebudowie ul. Buforowej oddalony jest od głównego ciągu komunikacyjnego o kilkadziesiąt metrów

➤ Brak zgody na obowiązek kablowania istniejących linii kablowych, tylko w sytuacji ich przebudowy.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Konieczność realizowania linii elektroenergetycznych jako kablowych w gruncie podyktowana jest utrudnieniami w zagospodarowaniu jakie niosą linie kablowe. Ograniczają zabudowę oraz przede wszystkim ograniczają możliwość nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż dróg co niekorzystnie wpływa na akustykę terenów mieszkaniowych oraz stan powietrza. Istniejąca na tym terenie linia już w większej części została skablowana, a ewentualnie nowe linie powinny być kablowe podziemne

➤ Brak zgody na wskazywanie terenów zielonych na obszarze 7MU i zmniejszenia na obszarze 5MN i 7 MU minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 0,35.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Zgodnie z art. 15 2 pkt 1 ustawy o pp. w planie miejscowym ustala się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Dlatego też mając takie możliwości wprowadzono obszary obowiązkowego zagospodarowania zielenią, nie zmniejszono tym samym powierzchni biologicznie czynnej na terenach 5MN i 7MU która wynosi:

- dla terenu 5MN – 0,50

- dla terenu 7MU – 0,60

39) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. dotycząca braku zgody na ograniczenie wysokości obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków na terenach oznaczonych symbolem 3MNiU, 1U/P

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - ograniczenia wysokości budynków i zabudowy zostały wprowadzone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice rozdział: „Nachylenie połaci dachowych i wysokości budynków na terenie gminy Siechnice”.

40) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne

tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego, współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice, w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

41) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowić będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilości ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

42) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu

urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i

wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

43) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowić będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilości ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

44) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowić będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

45) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

- Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

- Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

- MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

- Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

- Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałas drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

46) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

48) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniające się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta

Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilości ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia

49) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

50) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilości ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia

51) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i

zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

52) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia.

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

53) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje.

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

- Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia

54) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

- Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

- Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

- MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

- Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z

nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowić będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowić będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilości ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia

55) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych.

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne

tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowiąc będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilość ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

56) Uwaga złożona w dniu 13.09.2019 r. o treści:

➤ Planowana intensywność zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MNi nie uwzględnia potrzeb lokalnej społeczności.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Projekt planu uwzględnia potrzeby lokalnej społeczności w szczególności poprzez konieczność usytuowania pętli autobusowej, oraz poprzez nakaz lokalizacji zieleni wysokiej jako 40% terenów biologicznie czynnych

➤ Zgodnie z art. 1 ust 2 – 4 ustawy o pp. wymagane jest zachowanie ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury wprowadzona zabudowa kompletnie odbiega i nie współgra z sąsiadującą zabudową jednorodzinną i ze strukturą osadniczą Jagodna.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Nieruchomość wnioskującej nie styka się bezpośrednio z projektowanym osiedlem zabudowy niskiej intensywności i wielorodzinnej jest od niej odgródzony drogą lokalną. Nie ma nic dziwnego w tym, że w rejonie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych projektuje się osiedla wielorodzinne. Są one nie tylko wyposażone w dostępne tereny zielone ale i w place zabaw dla dzieci. Osiedle Jagodno podobnie jak Iwiny posiada różnorodną strukturę mieszkaniową jest to element wspólnego współzależnego zagospodarowania, projektu urbanistyczno – architektonicznego wzajemnie uzupełniającego się. Podobnie jak na północy Iwin gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej Iwin powstała zabudowa wielorodzinna czterokondygnacyjna miasta Wrocławia.

➤ MPZP nie uwzględnił sąsiadującej zabudowy ponieważ wprowadza nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego z usługami, które nie pokrywa się z przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Wprowadzone nowe zainwestowanie głównie w postaci budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego podobnie jak po stronie miasta Wrocławia jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice w którym wprowadzono nowe funkcje

➤ Nowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Analizowany teren w całości stanowi typowy teren rolniczy. Projektowane zagospodarowanie spowoduje utratę powierzchni biologicznie czynnej i w istotny sposób zmieni warunki przyrodnicze.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Nowy sposób zagospodarowania nie wpłynie degradująco na środowisko przyrodnicze. Dotychczasowy sposób zagospodarowania jako teren rolny nie stanowi filtra przed zanieczyszczeniami i hałasem. Wprowadzone tereny biologicznie czynne z nakazem nasadzeń zieleni wysokiej stanowiąc będą naturalną barierę przed zanieczyszczeniami z nowo realizowanego odcinka Wschodniej obwodnicy Wrocławia

➤ Stan powietrza atmosferycznego i warunki akustyczne ulegną radykalnemu pogorszeniu z uwagi na wzmożony ruch pojazdów, a także konieczność ogrzewania nowych wielorodzinnych budynków.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Powstająca zabudowa nie będzie poziomem hałasu przekraczała dopuszczalnych poziomów, ponadto stanowić będzie barierę akustyczną od nowo realizowanej WOW dla mieszkańców miasta Wrocławia.

W zakresie hałasu nie przewiduje się zwiększenia ponad poziomy hałasu drogi wojewódzkiej, obsługa planowana jest z drogi wojewódzkiej oraz powiatowej w granicach gminy Siechnice.

➤ Nastąpi zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz drastycznie zwiększy się ilość odprowadzanych ścieków, zanieczyszczeń stałych oraz wód opadowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowanie na działce nie spowoduje zwiększenia zapotrzebowania na wodę ani nie zwiększy ilości ścieków komunalnych odbieranych w granicach miasta Wrocławia. Zgodnie z art. 3.1 ustawy o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków zaopatrzenie mieszkańców danej gminy w media (woda i kanalizacja) to zadanie własne gminy. Zatem zwiększone zapotrzebowanie na wodę oraz zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków będzie dotyczyło wyłącznie gminy Siechnice.

➤ Planowana zabudowa absolutnie nie wpisze się w lokalny krajobraz wobec czego nastąpi drastyczna zmiana krajobrazu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Podobnie jak po stronie miasta Wrocławia, gdzie w miejsce pól uprawnych pojawiła się zabudowa wielorodzinna o wysokości 19 do 22 metrów podobnie wpisze się w krajobraz zabudowa zlokalizowana na działce 487/4 z towarzyszącą zielenią niską i wysoką placami zabaw oraz terenami rekreacyjnymi. Ponadto odpowiednio dobrane wskaźniki zabudowy w stosunku do miasta Wrocławia i parametry liczby miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny (Wrocław - 1,2 Siechnice - 1,8) że zabudowa nie będzie tak intensywna jak po stronie miasta Wrocławia.

57) Uwaga złożona w dniu 30.08.2019 r. wyrażająca:

➤ Brak zgody na jakiegokolwiek ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, wniosek aby ograniczenie wysokości dotyczyło tylko budynków. W przypadku utrzymania zapisu w projekcie składający uwagę będzie domagał się odszkodowania.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zapis został wprowadzony zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice w rozdziale „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny wyłączone spod zabudowy” dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami wprowadzony został zapis „Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowej, istniejącej lub projektowanej”

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy a nie tylko budynków jest obowiązkowym elementem planu, o którym mowa w ustawie o pizp.

➤ Brak zgody na przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zagospodarowaniem podstawowym zgodnie z zapisami studium jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności maksymalnie z 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym lub usługi podstawowe oraz ponadpodstawowe związane z obsługą mieszkańców z włączeniami. Wszystkie z tych funkcji mogą występować samodzielnie.

➤ Wnioskodawca domaga się dopisania zwrotu, że: „Opisane w planie ograniczenia wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Wnioskowany zapis jest niezgodny ze studium.

58) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. wyrażająca sprzeciw przeciw ograniczeniom wysokości obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków na terenach 3MNIU, 1U/P

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - ograniczenia wysokości budynków zostały wprowadzone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice rozdział: „Nachylenie połaci dachowych i wysokości budynków na terenie gminy Siechnice”.

59) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca zmiany przeznaczenia działki 1U/P. Wiele osób, które zdecydowały się zamieszkać w tym rejonie sugerowały się ciszą. Zabudowa pozbawi mieszkańców spokoju.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - teren oznaczony symbolem 1U/P posiada tożsame ustalenia zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego też mieszkańcy mieli świadomość możliwości zagospodarowania tego terenu.

W związku z intensywnie zabudowanymi już terenami miejscowości Iwiny konieczne jest pozostawienie terenów usługowych zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym utrzymuje się dotychczasowe ustalenia na co pozwalają zapisy obowiązującego SUiKZPG, ponadto doszczegóławia się zapisy w zakresie definicji usług podstawowych w tym między innymi o możliwość realizacji brakujących na tym terenie usług handlu, oświaty, zdrowia i urody.

60) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca zmniejszenia liczby miejsc postojowych przypadających na jeden lokal mieszkalny z 2 na 1,5

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - W okresie ostatnich kilku lat taki parametr utrwalił się w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jest aktualnie utrzymywany zgodnie z wnioskami Radnych Rady Miejskiej w Siechnicach. Stanowi istotny element kształtowania przestrzeni i zapewnienia komfortu z jej korzystania przez przyszłych mieszkańców tych osiedli.

61) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca:

➤ Wykreślenia zakazu grodzenia i doprecyzowanie w sposób jednoznacznie określający, że zakaz grodzenia dotyczy wyłącznie zabudowy wielorodzinnej a nie odnosi się do zabudowy niskiej intensywności w szczególności jednorodzinnej i bliźniaczej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona w części - Zakaz grodzenia dotyczy całej jednostki IMNiU w związku z powyższym nie może zostać wykreślony wyłącznie dla działki nr 472/1. Został wprowadzony w celu umożliwienia swobodnego przemieszczania się pieszego mieszkańców z realizowanych aktualnie i w przyszłości osiedli. Utrzymujące się w ostatnich latach trendy grodzenia

terenów osiedli nie sprzyjają integracji mieszkańców i nie pozwalają na swobodne korzystanie ze wspólnych terenów dzieci i młodzieży. Dlatego też pozostawia się zakaz grodzenia dla terenów zabudowy niskiej intensywności.

➤ Wykreślenia zapisów określających ilość kondygnacji budynków na działce 472/1. Wystarczającym warunkiem byłoby zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy (12m). Powyższe będzie niosło za sobą rozwiązanie problemu części miejsc parkingowych oraz terenów zielonych poprzez efektywne wykorzystanie terenu, ład pomiędzy terenem zabudowanym zielonym oraz zapewnienie ogólnodostępnych miejsc rekreacji mieszkańców.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zapis ilości kondygnacji ma odzwierciedlenie w zapisach Studium. Dla poszczególnych ilości kondygnacji przyporządkowano konkretne rodzaje dachów i ich kąty nachylenia. Dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności nie przewidziano więcej niż trzy kondygnacje i taki zapis musiał zostać wprowadzony w projekcie planu w zgodzie ze Studium.

62) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca:

➤ Braku zgody na 60 metrową linię zabudowy od terenów kolejowych i zmniejszenie do 30m. Spowoduje to, że na obszarze do linii zabudowy będą „stłoczone” budynki a za linią zabudowy miejsca parkingowe.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SUiKZPG w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU-Iw5).

➤ Braku zgody do ograniczenia zabudowy mieszkaniowej do jednorodzinnej w zakresie podstawowym jedynie do wolnostojącej i bliźniaczej. Wniosek o dopisanie możliwości realizowania zabudowy szeregowej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Sposób zapisu został dostosowany do istniejącej w tym rejonie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w celu utrzymania jednolitego charakteru tego terenu.

63) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca:

➤ Braku zgody na 60 metrową linię zabudowy od terenów kolejowych i zmniejszenie do 30m. Spowoduje to, że na obszarze do linii zabudowy będą „stłoczone” budynki a za linią zabudowy miejsca parkingowe.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SUiKZPG w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU-Iw5).

➤ Braku zgody do ograniczenia zabudowy mieszkaniowej do jednorodzinnej w zakresie podstawowym jedynie do wolnostojącej i bliźniaczej. Wniosek o dopisanie możliwości realizowania zabudowy szeregowej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Sposób zapisu został dostosowany do istniejącej w tym rejonie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w celu utrzymania jednolitego charakteru tego terenu.

64) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca:

- Braku zgody na 60 metrową linię zabudowy od terenów kolejowych i zmniejszenie do 30m. Spowoduje to, że na obszarze do linii zabudowy będą „stłoczone” budynki a za linią zabudowy miejsca parkingowe.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SUiKZPG w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU-Iw5).

- Braku zgody do ograniczenia zabudowy mieszkaniowej do jednorodzinnej w zakresie podstawowym jedynie do wolnostojącej i bliźniaczej. Wniosek o dopisanie możliwości realizowania zabudowy szeregowej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Sposób zapisu został dostosowany do istniejącej w tym rejonie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w celu utrzymania jednolitego charakteru tego terenu.

65) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca:

- Wykreślenia zakazu grodzenia i doprecyzowanie w sposób jednoznacznie określający, że zakaz grodzenia dotyczy wyłącznie zabudowy wielorodzinnej a nie odnosi się do zabudowy niskiej intensywności w szczególności jednorodzinnej i bliźniaczej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona w części - Zakaz grodzenia dotyczy całej jednostki 1MNIU w związku z powyższym nie może zostać wykreślony wyłącznie dla działki nr 472/1. Został wprowadzony w celu umożliwienia swobodnego przemieszczania się pieszego mieszkańców z realizowanych aktualnie i w przyszłości osiedli. Utrzymujące się w ostatnich latach trendy grodzenia terenów osiedli nie sprzyjają integracji mieszkańców i nie pozwalają na swobodne korzystanie ze wspólnych terenów dzieci i młodzieży. Dlatego też pozostawia się zakaz grodzenia dla terenów zabudowy niskiej intensywności.

- Wykreślenia zapisu określających ilość kondygnacji budynków na działce 472/1. Wystarczającym warunkiem byłoby zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy (12m). Powyższe będzie niosło za sobą rozwiązanie problemu części miejsc parkingowych oraz terenów zielonych poprzez efektywne wykorzystanie terenu, ład pomiędzy terenem zabudowanymi zielonym oraz zapewnienie ogólnodostępnych miejsc rekreacji mieszkańców.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zapis ilości kondygnacji ma odzwierciedlenie w zapisach Studium. Dla poszczególnych ilości kondygnacji przyporządkowano konkretne rodzaje dachów i ich kąty nachylenia. Dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności nie przewidziano więcej niż trzy kondygnacje i taki zapis musiał zostać wprowadzony w projekcie planu w zgodzie ze Studium.

66) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. dotycząca obniżenia przyjętych w projekcie planu wskaźników miejsc parkingowych dotyczących lokali mieszkalnych do poziomu 1,2 na 1 lokal mieszkalny. Zapis w projekcie nie odzwierciedla obecnym potrzebom kreowania nowoczesnej przestrzeni do zabudowy wielorodzinnej i nyskiej intensywności. Projektowana zabudowa nyskiej intensywności będzie w sposób ciągły stanowić kontynuację intensywnej zabudowy wielorodzinnej z prawidłowo wykształconym układem komunikacyjnym, poprzez budowę ul. Buforowej z nowymi ścieżkami rowerowymi, planowaną koleją i projektowaną linią tramwajową na Jagodno. Jednym z podstawowych

czynników decydujących o jakości życia jest dostęp do szeroko rozumianej komunikacji publicznej. Zgodnie z polityką miasta Wrocławia i trendami ogranicza się liczbę miejsc postojowych zastępując je sprawną komunikacją zbiorową. W miejsce rozległych parkingów powinny powstawać tereny zielone i mała architektura. Przykładami rozwiązań są miejscowe plany w sąsiednich lub podobnych lokalizacjach wokół Wrocławia. (Uchwała XLIVI/1406/10 – 1,2 mp/ 1 lokal, Uchwała Nr LX/644/06 – 1,2 mp/ 1 lokal).

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - w okresie ostatnich kilku lat taki parametr utrwalił się w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jest aktualnie utrzymywany zgodnie z wnioskami Radnych Rady Miejskiej w Siechnicach.

67) Uwaga złożona w dniu 16.09.2019 r. wyrażająca:

- Zaniepokojenie trwającymi tak długo przekształceniami działek rolnych w świetle dawno uzyskanej zgody ministra.
- Zmniejszenie współczynnika miejsc postojowych do co najmniej 1,5 biorąc pod uwagę tendencje antysmogowe miast. Czy gmina chce być na czele ratingu ilości miejsc postojowych na mieszkanie 50m i być na czele najbardziej zanieczyszczonych gmin? Zapisy powinny zachęcać do podróży koleją.
- Nie należy przejmować się mieszkańcami którzy kupili już mieszkania od deweloperów a potem żądają cudów od władz. Jeżeli właściciel mieszkania ma 1 miejsce postojowe a oczekuje 2, 3 to winien sobie kupić dom.
- Prośba o nieuwzględnienie uwag pewnego Pana, który jest właścicielem działki na końcu pasa i na nic się nie zgadza, bo chce osiągnąć swój cel, który może będzie osiągalny za 15 lat. Wnoszący sugeruje zignorować uwagi na dziś niezasadne nie tracąc przy tym niepotrzebnie 50- ciu lat.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

68) Uwaga złożona w dniu 18.02.2020 r. dotycząca wskaźnika nakazującego wprowadzenie usług w wysokości minimum 30% powierzchni budynku. Jest to wskaźnik mocno zawyżony i skazuje całe przedsięwzięcie na niepowodzenie. Na obszarze trzech hektarów przewiduje budowę minimum dwudziestu budynków mieszkalnych gdzie przy powyższym założeniu usługi winny zajmować łącznie 1500 – 2000m² w formie rozproszonej. Takie nasycenie przewyższa wskaźnik typowo miejski ze zwartą zabudową mieszkaniową. Zapis o usługach nie powinien mieć charakteru obligatoryjnego, jeżeli już to na poziomie 10%.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - kreowanie przestrzeni w tym określanie parametrów i wskaźników zabudowy – m.in. procentowego udziału usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości.

69) Uwaga złożona w dniu 11.03.2020 r. wyrażająca:

- Brak zgody na zakaz grodzienia terenu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona w części - Ustalenie jest zgodne z wytycznymi dokumentu pn. „Krajowa Polityka Miejską 2023” w której czytamy, o polskich miastach, (Iwiny utożsamiane są jako nieformalna część m. Wrocławia), które borykają się z szeregiem wyzwań

związanych z jakością i dostępnością przestrzeni publicznych. Jednym z wyrazów tego problemu jest zawłaszczanie przestrzeni poprzez gromadzenie dużych zespołów mieszkaniowych, w wyniku czego pozbawia się innych (a często też mieszkańców tych osiedli) dogodnego dostępu do przestrzeni publicznych, zieleni.

- Brak zgody na przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest obok dwóch kolejnych jednym z trzech możliwych przeznaczeń. Oznacza to że właściciel posiada wybór funkcji, w tym przypadku zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest obowiązkowa.

- Brak zgody na ograniczenie usług wyłącznie do związanych z obsługą mieszkańców oraz przeznaczenie minimum 30% powierzchni każdego budynku mieszkalnego pod usługi.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnia wprowadzone zapisy, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości.

- Brak zgody na zawężenie kąta nachylenia połaci dachu do 35° - 45° – wniosek o zmianę na 15° - 30°. Proponowany w projekcie planu kąt nachylenia dachu skutkuje powstaniem szpetnych stodół.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - W tym rejonie przeważają budynki o takim kącie nachylenia stwierdzenie, że stodoły są szpetne jest subiektywnym odczuciem składającego uwagę, z którym można się zgadzać lub nie.

- Brak zgody na nieuzasadnione zaniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy netto do 0,30 oraz zawyżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 0,50 – wniosek o minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 0,40 i maksymalną powierzchnię zabudowy 0,50 jak dla terenów 5, 6, 7 MN i 1 MNi.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Ustalone parametry dla terenów MU, zlokalizowanych w bliskości miasta Wrocławia, stanowi kontynuację tej zabudowy tworząc jednolity charakter zabudowy.

- Brak zgody na zaniżenie ilości miejsc postojowych przypadających na lokal mieszkalny do poziomu 1,5 dla terenu 7MU.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Złagodzony wskaźnik został ustalony z uwagi na bliskie sąsiedztwo nowego przystanku kolejowego.

- Brak zgody na zawyżenie wysokości budynków trzykondygnacyjnych do 13,5m dla terenu 1 MNi względem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tj. 5MU, 7MU, 1-3MNIU.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - wysokość zabudowy jest zgodna ze Studium, dla pozostałych terenów wprowadzono niższą zabudowę dostosowując do istniejącej sąsiadującej zabudowy.

➤ Zmniejszenie dla wszystkich terenów ilości miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal mieszkalny na 1,5 z jednoczesnym zapewnieniem bezpośredniego dojazdu z dróg do każdego miejsca postojowego. Zwiększenie liczby miejsc spowoduje powstanie pustyni betonowych. Deweloperzy projektują miejsca postojowe jedno za drugim co prowadzi do niewykorzystania miejsc parkingowych a reszta samochodów stoi zaparkowana na ulicach

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - zminimalizowanie liczby miejsc parkingowych na całym obszarze nie jest zasadne. Zróżnicowana liczba miejsc parkingowych uzależniona jest od lokalizacji względem dostępu do komunikacji zbiorowej. Powszechnie wprowadzanym w aktualnie procedowanych mpzp są 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy jednorodzinnej, również na tym terenie wskaźnik taki został utrzymany.

70) Uwaga złożona w dniu 16.03.2020 r. wyrażająca:

➤ Zastrzeżenie dotyczy zapisu w zakresie wskaźnika minimum 30% powierzchni budynku, który należy zagospodarować pod usługi - §17 ust. 1 pkt 1) lit. a)::

- naruszenie zapisów studium,
- naruszenie art. 32 konstytucji: wszyscy są wobec prawa równi, wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne,
- nikt nie może być dyskryminowany w życiu publicznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny,
- organ władzy publicznej nie może wymuszać na obywatelu sposobu prowadzenia przez niego aktywności w sferze gospodarczej (naruszenie swobody gospodarczej),
- przywołana jest treść art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, w której dopuszcza się 30 % powierzchni całkowitej budynku, do której ma prawo ale nie obowiązek,
- narażenie właściciela na dodatkowe koszty związane z realizacją lokalu usługowego,
- sytuowanie usług będzie miało miejsce przy ulicach wewnętrznych, które będą drogami prywatnymi, i będą musiałyby być udostępnione osobom trzecim, korzystającym z usług (naruszenie prawa własności),
- na terenie planu zostały już zaplanowane tereny przeznaczone pod zabudowę usługową 7MU, 5MU, ponadto w okolicy znajduje się Biedronka, Żabka, Rossmann i inne. Racjonalne wydaje się pozostawienie decyzji o lokalizacji usług na przedmiotowym terenie przyszłym inwestorom,
- ryzyko obniżenia wartości w związku z zapisami dotyczącymi obowiązku realizacji usług,
- brak logiki w podejściu gdyż na terenach 1MNi brak jest zapisu dotyczącego usług a nasycenie zabudowy będzie większe,

W podsumowaniu wnioskodawca powołał się na wyrok sądu II SA/Po 692/06 opubl. w LEX 475253 powołuje się na uprawnienie określane jako władztwo planistyczne ale nie swobodne i dowolne. Jedną z podstawowych zasad jest wyważenie stopnia ochrony interesu publicznego w stosunku do naruszania interesu prywatnego, żaden z tych interesów nie ma a priori pierwszeństwa.

Wprowadzenie tych zapisów stanowi wg wnioskodawcy przekroczenie zasad władztwa planistycznego.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi na terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości, co pozwoli na dalsze efektywne uzbrajanie terenów w infrastrukturę techniczną.

- zapis nie narusza ustaleń studium tylko je doszczegóławia,
- zapis nie narusza zapisów Konstytucji,

- zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- sposób zagospodarowania pozostaje w gestii architekta, bowiem można tak zaprojektować budynek niskiej intensywności czy szeregowy, aby móc funkcje usługowe zaprojektować w taki sposób, aby stanowiły większą powierzchnię dla racjonalnego zagospodarowania np. pod sklepy, kluby fitness, aptekę, restaurację, przedszkole, czy żłobek.

➤ §17 ust. 2 pkt 7. - Dotyczy zapisów określających procent minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnej 0,50 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni jest to działanie sprzeczne z zasadami przygotowania planów miejscowych, określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wzięto pod uwagę aktualnego wskaźnika biologicznie – czynnego, który aktualnie wynosi 0,35. Dla terenu 1MNiU określić wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 0,35 i wykreślić zapis o konieczności przeznaczenia minimum 40% pod zieleń wysoką.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Procent zieleni w tym wysoki jest narzędziem zarządzania przyrodą w mieście w wielu planach stosuje się takie zapisy. Miejska Pracownia Urbanistyczna miasta Poznań – definiuje zieleń wysoką jako zieleń liściastą i iglastą powyżej 2m, w wytycznych zakładania i utrzymania zieleni przydrożnej na potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Zieleń wysoka – to drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4 m.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody tereny zieleni to tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, cmentarze, zieleń towarzysząca drogom na terenie zabudowy, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym. W wyroku II SA/Kr 1458/11 - WSA w Krakowie z 2011-11-28.

Sąd stwierdził, że (w tym przypadku nie było w ogóle definicji terenów zieleni wysokiej ani niskiej) i że nie stanowi to wady uzasadniającej stwierdzenie nieważności w tym zakresie planu miejscowego. Powołany Sąd przy tym wskazuje, że szereg innych aktów prawnych obowiązujących na terenie całego kraju posługuje się pojęciami "zieleń wysoka/zieleń niska" bez odrębnego definiowania tych pojęć. Przykładowo § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie stanowi, że „szerokość ulicy powinna być odpowiednio zwiększona, jeżeli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu, torowiska tramwajowego, ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwodnienia powierzchniowego”. W innym akcie czytamy Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25, poz. 133), treść mapy do celów projektowych, poza elementami stanowiącymi treść mapy zasadniczej łącznie z granicami władania (własności) nieruchomości (działek), powinna zawierać usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody. Zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 z późn. zm.) część rysunkowa projektu

zagospodarowania działki lub terenu powinna zawierać ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji, oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu. Tym samym mimo braku odrębnych definicji akty prawne posługują się tymi terminami. Tym niemniej plan miejscowy mógłby definiować oba pojęcia, ale w odniesieniu do zaskarżonego planu brak definicji nie ma istotniejszego znaczenia.

Tereny biologicznie w wysokości 0,50 zostały ustalone z uwagi na bliskie sąsiedztwo z drogą wojewódzką, której szkodliwość z uwagi na położenie względem kierunków świata może powodować uciążliwość dla mieszkańców dlatego też pojawiły się zapisy o konieczności wprowadzenia zieleni wysokiej.

- Zarzut dotyczący braku spełnienia wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do zaopatrzenia ludności w sytuacji posiadania wiedzy o odmowie wydania warunków dla inwestora z tego terenu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Teren objęty projektem planu dotyczy terenów w części zainwestowanych, dla których dotychczasowe ustalenia umożliwiały realizację zabudowy. Nowy projekt doszczegóławia parametry zabudowy w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki wydane dla poszczególnego podmiotu nie stanowią o niemożności zaopatrzenia w infrastrukturę dla całego terenu w szczególności w sytuacji terenu już pokrytego planem. Nie jest wiadome ostatecznie o spełnieniu jakich warunków wnioskował inwestor z odpowiedzi nie wynika o jak dużym zaopatrzeniu jest mowa.

- Dotyczy likwidacji strefy od napowietrznej linii 110 kV na obszarze 1MNi w związku z wydaniem decyzji starosty na jej likwidację.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zapis o likwidacji strefy od napowietrznej linii 110 kV jest uzasadniony, ponieważ linia ta już została w granicach terenu 1MNi skablowana.

71) Uwaga złożona w dniu 20.03.2020 r.:

W związku z procedowanym wnioskiem o pozwolenie na budowę (wniesione zostało odwołanie) stacji bazowej telefonii komórkowej na działce nr 473/1 wnosząca prosi o uniemożliwienie ww. inwestycji poprzez:

- §17 ust 1 pkt 1 lit a) wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej jako pierwszego rodzaju zabudowy jednorodzinnej, bez wymogu usług
- §17 ust 1 pkt 2 lit a) dopisanie na końcu, że na końcu „z tym że dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu”,
- §17 ust 2 pkt 3 dopisanie po słowie „zabudowy” słów oraz „oraz budowli,
- §17 ust 9 dopisanie na końcu „z uwzględnieniem postanowień zawartych w planie,

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości. Funkcją podstawową wymienioną w punkcie pierwszym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami jednak jest to zapis o zabudowę jednorodzinnej.

Zgodnie postanowieniami art. 46 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawodawca ograniczył swobodę oceny organu przesądzając, że przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolniczej, leśnej, usługowej lub produkcyjnej nie jest sprzeczne z lokalizacją jakiegokolwiek inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, (w tym masztów telefonii komórkowej) a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu. Dlatego też nie ma zasadności przenoszenia zapisów z ww. ustawy do tekstu planu. W celu wyłączenia infrastruktury i nieznacznym oddziaływaniu bo to wynika z ustawy. W zakresie ograniczenia wysokości określonej w planie zapisano: „dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy” (pod pojęciem zabudowy mieszczą się również budowle).

- 72) Uwaga złożona w dniu 23.03.2020 r. dotycząca zrezygnowania z obligatoryjnego obowiązku wprowadzania 30% powierzchni budynku mieszkalnego jako usług. W sposób drastyczny spowoduje zwiększenie powierzchni na dojścia i dojazdy do usług. Wniosek o całkowitą rezygnację z ww. zapisu gdyż zostały już ustalone tereny pod usługi na terenie 1U/P. Jedynie zasadne byłoby wprowadzenie usług jedynie wzdłuż dróg 3, 4 KDL, jako dowolnych

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnia wprowadzone zapisy, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości.

- 73) Uwaga złożona w dniu 23.03.2020 r. dotycząca braku zgody na 60 metrową linię zabudowy od torów kolejowych. Wniosek o zmniejszenie tej odległości do 20m. Jest to zdaniem składającego celowy zapis aby ograniczyć właścicielom możliwość podziału na działki budowlane swoich nieruchomości i realizacji zabudowy z deweloperami na zasadzie negocjacji poza zapisami mpzp. Deweloperzy omijają parametry planu poprzez niedokonywanie podziału terenów na działki budowlane uzyskują zawyżone zyski. Przez co do linii zabudowy będą stłoczone budynki a za nią miejsca postojowe.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SUiKZP w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU-Iw5).

W momencie dokonania zmiany Studium linia ta będzie mogła być skorygowana zgodnie z przepisami szczególnymi. Aktualny mpzp nie zawiera parametrów i ograniczeń zabudowy. Starosta zgodnie z przepisami zatwierdza projekty budowlane i wydaje pozwolenia na budowę.

- 74) Uwaga złożona w dniu 23.03.2020 r. dotycząca braku zgody na 60 metrową linię zabudowy od torów kolejowych. Wniosek o zmniejszenie tej odległości do 20m. Jest to zdaniem składającego celowy zapis aby ograniczyć właścicielom możliwość podziału na działki budowlane swoich nieruchomości i realizacji zabudowy z deweloperami na zasadzie negocjacji poza zapisami mpzp. Deweloperzy omijają parametry planu poprzez niedokonywanie podziału terenów na działki budowlane uzyskują zawyżone zyski. Przez co do linii zabudowy będą stłoczone budynki a za nią miejsca postojowe.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SUiKZP w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU-Iw5).

W momencie dokonania zmiany Studium linia ta będzie mogła być skorygowana zgodnie z przepisami szczególnymi. Aktualny mpzp nie zawiera parametrów i ograniczeń zabudowy. Starosta zgodnie z przepisami zatwierdza projekty budowlane i wydaje pozwolenia na budowę.

- 75) Uwaga złożona w dniu 23.03.2020 r. dotycząca braku zgody na 60 metrową linię zabudowy od torów kolejowych. Wniosek o zmniejszenie tej odległości do 20m. Jest to zdaniem składającego celowy zapis aby ograniczyć właścicielom możliwość podziału na działki budowlane swoich nieruchomości i realizacji zabudowy z deweloperami na zasadzie negocjacji poza zapisami mpzp. Deweloperzy omijają parametry planu poprzez niedokonywanie podziału terenów na działki budowlane uzyskują zawyżone zyski. Przez co do linii zabudowy będą stłoczone budynki a za nią miejsca postojowe.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Uwaga niezgodna ze Studium. Zapis możliwości lokalizacji budynków w odległości 60 metrów od strony torów kolejowych został ustalony w SUiKZP w ustaleniach dla tych terenów (MNIU -Iw4, MNIU -Iw5).

W momencie dokonania zmiany Studium linia ta będzie mogła być skorygowana zgodnie z przepisami szczególnymi. Aktualny mpzp nie zawiera parametrów i ograniczeń zabudowy. Starosta zgodnie z przepisami zatwierdza projekty budowlane i wydaje pozwolenia na budowę.

- 76) Uwaga złożona w dniu 25.03.2020 r. wyrażająca:

➤ Zastrzeżenie dotyczy zapisu w zakresie wskaźnika minimum 30% powierzchni budynku, który należy zagospodarować pod usługi - §17 ust. 1 pkt 1) lit. a):

- naruszenie zapisów studium,
- naruszenie art. 32 konstytucji: wszyscy są wobec prawa równi, wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne,
- nikt nie może być dyskryminowany w życiu publicznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny,
- organ władzy publicznej nie może wymuszać na obywatelu sposobu prowadzenia przez niego aktywności w sferze gospodarczej (naruszenie swobody gospodarczej),
- przywołana jest treść art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane, w której dopuszcza się 30 % powierzchni całkowitej budynku, do której ma prawo ale nie obowiązek,
- narażenie właściciela na dodatkowe koszty związane z realizacją lokalu usługowego,
- sytuowanie usług będzie miało miejsce przy ulicach wewnętrznych, które będą drogami prywatnymi, i będą musiałyby być udostępnione osobom trzecim, korzystającym z usług (naruszenie prawa własności),
- na terenie planu zostały już zaplanowane tereny przeznaczone pod zabudowę usługową 7MU, 5MU, ponadto w okolicy znajduje się Biedronka, Żabka, Rossmann i inne. Racjonalne wydaje się pozostawienie decyzji o lokalizacji usług na przedmiotowym terenie przyszłym inwestorom,
- ryzyko obniżenia wartości w związku z zapisami dotyczącymi obowiązku realizacji usług,
- brak logiki w podejściu gdyż na terenach 1MNI brak jest zapisu dotyczącego usług a nasycenie zabudowy będzie większe,

W podsumowaniu wnioskodawca powołał się na wyrok sądu II SA/Po 692/06 opubl. w LEX 475253 powołuje się na uprawnienie określane jako władztwo planistyczne ale nie swobodne i dowolne. Jedną z podstawowych zasad jest wyważenie stopnia ochrony interesu publicznego w stosunku do naruszania interesu prywatnego, żaden z tych interesów nie ma a priori pierwszeństwa.

Wprowadzenie tych zapisów stanowi wg wnioskodawcy przekroczenie zasad władztwa planistycznego.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi na terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości co pozwoli na dalsze efektywne uzbrajanie terenów w infrastrukturę techniczną.

- zapis nie narusza ustaleń studium tylko je doszczegóławia,
- zapis nie narusza zapisów Konstytucji,
- zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- sposób zagospodarowania pozostaje w gestii architekta, bowiem można tak zaprojektować budynek niskiej intensywności czy szeregowy, aby móc funkcje usługowe zaprojektować w taki sposób aby stanowiły większą powierzchnię dla racjonalnego zagospodarowania np. pod sklepy, kluby fitness, aptekę, restaurację, przedszkole, czy żłobek.

➤ §17 ust. 2 pkt 7. - Dotyczy zapisów określających procent minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnej 0,50 przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni jest to działanie sprzeczne z zasadami przygotowania planów miejscowych, określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wzięto pod uwagę aktualnego wskaźnika biologicznie – czynnego, który aktualnie wynosi 0,35. Dla terenu 1MNiU określić wskaźnik terenu biologicznie czynnego na 0,35 i wykreślić zapis o konieczności przeznaczenia minimum 40% pod zieleń wysoką.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - Procent zieleni w tym wysoki jest narzędziem zarządzania przyrodą w mieście w wielu planach stosuje się takie zapisy. Miejska Pracownia Urbanistyczna miasta Poznań – definiuje zieleń wysoką jako zieleń liściastą i iglastą powyżej 2m, w wytycznych zakładania i utrzymania zieleni przydrożnej na potrzeby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Zieleń wysoka –to drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4 m.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody tereny zieleni to tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, cmentarze, zieleń towarzysząca drogom na terenie zabudowy, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym. W wyroku II SA/Kr 1458/11 - WSA w Krakowie z 2011-11-28

Sąd stwierdził, że (w tym przypadku nie było w ogóle definicji terenów zieleni wysokiej ani niskiej) i że nie stanowi to wady uzasadniającej stwierdzenie nieważności w tym zakresie planu miejscowego. Powołany Sąd przy tym wskazuje, że szereg innych aktów prawnych obowiązujących na terenie całego kraju posługuje się pojęciami "zieleń wysoka/zieleń niska" bez odrębnego definiowania tych pojęć. Przykładowo § 7 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie stanowi, że szerokość ulicy powinna być odpowiednio zwiększona, jeżeli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy większej liczby pasów ruchu, torowiska tramwajowego, ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, pasów zieleni wysokiej lub urządzeń odwodnienia powierzchniowego. W innym

akcie czytamy Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25, poz. 133), treść mapy do celów projektowych, poza elementami stanowiącymi treść mapy zasadniczej łącznie z granicami władania (własności) nieruchomości (działek), powinna zawierać usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody. Zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 z późn. zm.) część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu powinna zawierać ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji, oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu. Tym samym mimo braku odrębnych definicji akty prawne posługują się tymi terminami. Tym niemniej plan miejscowy mógłby definiować oba pojęcia, ale w odniesieniu do zaskarżonego planu brak definicji nie ma istotniejszego znaczenia.

Tereny biologicznie w wysokości 0,50 zostały ustalone z uwagi na bliskie sąsiedztwo z drogą wojewódzką, której szkodliwość z uwagi na położenie względem kierunków świata może powodować uciążliwość dla mieszkańców dlatego też pojawiły się zapisy o konieczności wprowadzenia zieleni wysokiej.

- Zarzut dotyczący braku spełnienia wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do zaopatrzenia ludności w sytuacji posiadania wiedzy o odmowie wydania warunków dla inwestora z tego terenu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Teren objęty projektem planu dotyczy terenów w części zainwestowanych, dla których dotychczasowe ustalenia umożliwiały realizację zabudowy. Nowy projekt doszczegóławia parametry zabudowy w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki wydane dla poszczególnego podmiotu nie stanowią o niemożności zaopatrzenia w infrastrukturę dla całego terenu w szczególności w sytuacji terenu już pokrytego planem. Nie jest wiadome ostatecznie o spełnienie jakich warunków wnioskował inwestor z odpowiedzi nie wynika o jak dużym zaopatrzeniu jest mowa

- Dotyczy likwidacji strefy od napowietrznej linii 110 kV na obszarze 1MNi w związku z wydaniem decyzji starosty na jej likwidację.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - Zapis o likwidacji strefy od napowietrznej linii 110 kV jest uzasadniony, ponieważ linia ta już została w granicach terenu 1MNi skablowana.

77) Uwaga złożona w dniu 25.03.2020:

- Obowiązek lokalizacji usług w wymiarze niższym niż 30% budynku mieszkalnego lub na parterze tego budynku zapis narusza prawa właścicieli:
 - określenie jest nieprecyzyjne nie wiadomo o jaką powierzchnie chodzi użytkową czy całkowitą, czy poprzez wydzielenie osobnego lokalu,
 - sprzeczne z ustawą prawo budowlane i definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - ograniczenie prawa własności i prawa do wypoczynku wyrażonym w Konstytucji art. 75 i 66,
 - obowiązkowe wprowadzenie usług stanowi naruszenie zarówno obowiązujących przepisów jak i korzystania z własności przez właściciela zgodnie z jego wolą,

- nie ma również uzasadnienia dla interesu publicznego, który mógłby uzasadniać taki zapis, który ogranicza prawa właścicieli,
- wprowadzenie obowiązku usług jest niezgodne ze studium w którym funkcji tej się nie nakazuje - ten zapis również jest nieracjonalny w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej,

Propozycja zapisów:

Zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym z dopuszczeniem usług,

Zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym z usługami, gdzie usługi zajmują nie więcej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze budynku.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona - kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości.

Zapis dotyczący 30% usług nie ustala jakiej części budynku winny zajmować usługi tylko ich procentu, nie nakazuje wyodrębnienia jako osobnego lokalu usług. Istotą jest możliwość zamieszkiwania przez osoby, która prowadzi działalność gospodarczą i chciałyby w jej pobliżu mieszkać. Tak jak rodzaje zabudowy, kształt dachu czy jego kąt tak i możliwy charakter i sposób zagospodarowania został określony w projekcie planu. Zgodnie z Studium teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Ustalenie procentu i jego obowiązku jest doszczegółowieniem zapisów planistycznych.

- Zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej i zieleni wysokiej:

- wskaźnik 0,5 i 40% zieleni wysokiej jest wskaźnikiem zbyt restrykcyjnym - utrudni ekonomiczne uzasadnienie zagospodarowania działek - w innych planach jest od 0,3 do 0,4

Propozycja zapisu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0,3 w stosunku do powierzchni działki i 20% zieleni wysokiej.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona – z uwagi na intensywne zagospodarowanie przy jednoczesnym uciążliwym sąsiedztwie drogi wojewódzkiej zasadne jest utrzymanie dużego współczynnika terenów biologicznych z jednoczesnym obowiązkiem wprowadzenia zieleni wysokiej.

78) Uwaga złożona w dniu 25.03.2020:

- Obowiązek lokalizacji usług w wymiarze niższym niż 30% budynku mieszkalnego lub na parterze tego budynku zapis narusza prawa właścicieli:

- określenie jest nieprecyzyjne nie wiadomo o jaką powierzchnie chodzi użytkową czy całkowitą, czy poprzez wydzielenie osobnego lokalu,

- sprzeczne z ustawą prawo budowlane i definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- ograniczenie prawa własności i prawa do wypoczynku wyrażonym w Konstytucji art.75 i 66,

- obowiązkowe wprowadzenie usług stanowi naruszenie zarówno obowiązujących przepisów jak i korzystania z własności przez właściciela zgodnie z jego wolą,

- nie ma również uzasadnienia dla interesu publicznego, który mógłby uzasadniać taki zapis, który ogranicza prawa właścicieli,

- wprowadzenie obowiązku usług jest niezgodne ze studium w którym funkcji tej się nie nakazuje - ten zapis również jest nieracjonalny w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej ,

Propozycja zapisów:

Zabudowę jednorodziną w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym z dopuszczeniem usług,

Zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym z usługami, gdzie usługi zajmują nie więcej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze budynku.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości.

Zapis dotyczący 30% usług nie ustala jakiej części budynku winny zajmować usługi tylko ich procentu, nie nakazuje wyodrębnienia jako osobnego lokalu usług. Istotą jest możliwość zamieszkiwania przez osoby, która prowadzi działalność gospodarczą i chciałaby w jej pobliżu mieszkać. Tak jak rodzaje zabudowy, kształt dachu czy jego kąt tak i możliwy charakter i sposób zagospodarowania został określony w projekcie planu. Zgodnie z Studium teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Ustalenie procentu i jego obowiązku jest doszczegółowieniem zapisów planistycznych.

➤ Zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej i zieleni wysokiej:

- wskaźnik 0,5 i 40% zieleni wysokiej jest wskaźnikiem zbyt restrykcyjnym - utrudni ekonomiczne uzasadnienie zagospodarowania działek - w innych planach jest od 0,3 do 0,4,

Propozycja zapisu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0,3 w stosunku do powierzchni działki i 20% zieleni wysokiej.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona – z uwagi na intensywne zagospodarowanie przy jednoczesnym uciążliwym sąsiedztwie drogi wojewódzkiej zasadne jest utrzymanie dużego współczynnika terenów biologicznych z jednoczesnym obowiązkiem wprowadzenia zieleni wysokiej.

79) Uwaga złożona w dniu 25.03.2020 r. dotycząca zrezygnowania z obligatoryjnego obowiązku wprowadzania 30% powierzchni usług budynku mieszkalnego. Obecnie jak i w przyszłości nie będzie zapotrzebowania na tak dużą powierzchnię lokali usługowych. Aktualnie pod lokale usługowe wystarczające jest przeznaczenie kilku procent ogólnej powierzchni budynków. Jest to zapis trudny do zrealizowania pod względem zapotrzebowania na powierzchnie usługową i atrakcyjność takich powierzchni usługowych, ponieważ duża część będzie znaczeni oddalona istniejących i projektowanych dróg gminnych. Powierzchnie usługowe najczęściej lokalizowane są w miejscach łatwo dostępnych, bezpośrednio z dróg publicznych. W głębi w zaciszu lokalizowane są lokale wyłącznie o funkcji mieszkaniowej.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona - kreowanie przestrzeni w tym określanie procentów udziałów usług w zabudowie mieszkaniowej należy do właściwości Rady. Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na usługi w terenach podmiejskich uzasadnione jest wprowadzenie ww. zapisów, które równocześnie pozwolą na zwiększenie dochodu do budżetu gminy w związku z podatkiem od nieruchomości.

Załącznik Nr 3

Do Uchwały Nr XXVII/228/20
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 28 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

Finansowanie inwestycji należących do gminy odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z obligacji komunalnych,
 - f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - g) z innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz