



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 października 2022 r.

Poz. 4887

UCHWAŁA NR LVIII/516/22 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXVII/316/21 z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice, oraz po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, zwany dalej planem.

2. Planem objęty jest obszar położony w południowo - wschodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie – zgodnie z granicami określonymi na załączniku nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;

- 6) obszar obowiązującego zagospodarowania zielenią;
- 7) miejsce włączenia do publicznego układu komunikacyjnego;
- 8) granica strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego.

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

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) intensywność zabudowy – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) linia rozgraniczająca – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) 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, gdzie 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,
 - odbudowywanych budynków w ich istniejącym obrysie fundamentów;
- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku wskazania kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie bądź w dowolnych proporcjach;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) urządzenia i obiekty towarzyszące – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), zbiorniki przeciwpożarowe, obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 8) usługi – usługi handlu w tym handlu pojazdami mechanicznymi z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obsługi komunikacji, stacje paliw, gastronomii, kultury, rozrywki, zdrowia, urody, administracji, oświaty, finansów, usługi rzemiosła, oraz pracownie, biura, praktyki prawnicze i lekarskie, oraz inne o podobnym charakterze.

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz wód powierzchniowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie masztów telefonii komórkowej w odległości 150 m od budynków mieszkalnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie stanowiska archeologicznego nr 3/51/81-29 AZP (pradziejowy ślad osadnictwa) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ze względu na możliwość odkrycia zabytków archeologicznych, których zasób (ewidencja i rejestr) podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie wyznacza się terenów, posiadających cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu dopuszcza się ich lokalizację przy granicy bądź w odległości 1,5 m od niej;
- 2) ustalenia szczegółowe określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji oraz służących poprawie zagospodarowania działek sąsiednich. Wówczas należy dostosować wielkość działek odpowiednio do potrzeb.

§ 9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) o kodzie PLGW6000109, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 2) ze względu na brak występowania problematyki, nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 10. Ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – wyznacza się strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego w odległości 20 m od skrajnego toru, w granicach której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (dystrybucyjnej):

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolno stojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
- 3) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie instalacji służących produkcji energii i/lub ciepła na dachach budynków oraz na ziemi o mocy poniżej 500 kW;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wolno stojących, wbudowanych i napowietrznych wraz z liniami średniego i niskiego napięcia;

5) dopuszcza się zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej lokalizacji w tym pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) zaleca się stosowanie zintegrowanych systemów zaopatrzenia w wodę, które umożliwiają stosowanie wody wodociągowej, jak i powtórne wykorzystanie wody szarej oraz deszczowej.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej.

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

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, czyli urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego stanowiącego odnawialne źródło energii, które mogą zostać umiejscowione na dachach budynków lub jako obiekty wolno stojące o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
- 3) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów 1AG, 2AG, 1E z terenu drogi wewnętrznej 1KDW włączonej do publicznego układu komunikacyjnego, położonego poza granicami planu.

§ 13. Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: AG: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1AG, 2AG, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) produkcja, składy, magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w § 5,
- b) usługi;

2) uzupełniające:

- a) na terenie 1AG mieszkania towarzyszące, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń.

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

1) dowolny kształt dachu;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) na terenie 1AG: 16 m,
- b) na terenie 2AG: 14 m, przy czym dla obiektów związanych z procesem technologicznym dopuszcza się 20 m;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,70;

4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,001;

5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,2;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0 m do 8 m od terenu IKDW i 20 m od terenu kolei położonego poza granicami planu - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

8) minimalna ilość miejsc postojowych:

- a) 1 na 4 zatrudnionych,
- b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i obiektów administracyjno-biurowych,
- c) 2 na 1 mieszkanie;

9) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba wynosi do 40,
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;

10) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla usług: 2000 m²,
- b) dla produkcji, składów, magazynów: 5000 m²,
- c) dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: 10 m²;

11) wyznacza się strefę obowiązkowego zagospodarowania zielenią.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11 i § 12.

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - a) dla usług: 2000 m²,
 - b) dla produkcji, składów, magazynów: 5000 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

§ 16. 1. Ustala się tereny drogi publicznej klasy „G” - głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG** dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ‘G’ główna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 8 m do 20 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związane z zarządzaniem drogami lub potrzebami ruchu należy lokalizować poza pasem drogowym. Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, przeznaczona do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 14 m oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy),
 - b) zieleń.

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

- 1) dowolny kształt dachu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi: 0,90;
- 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1,00;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0,10.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi: 25 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

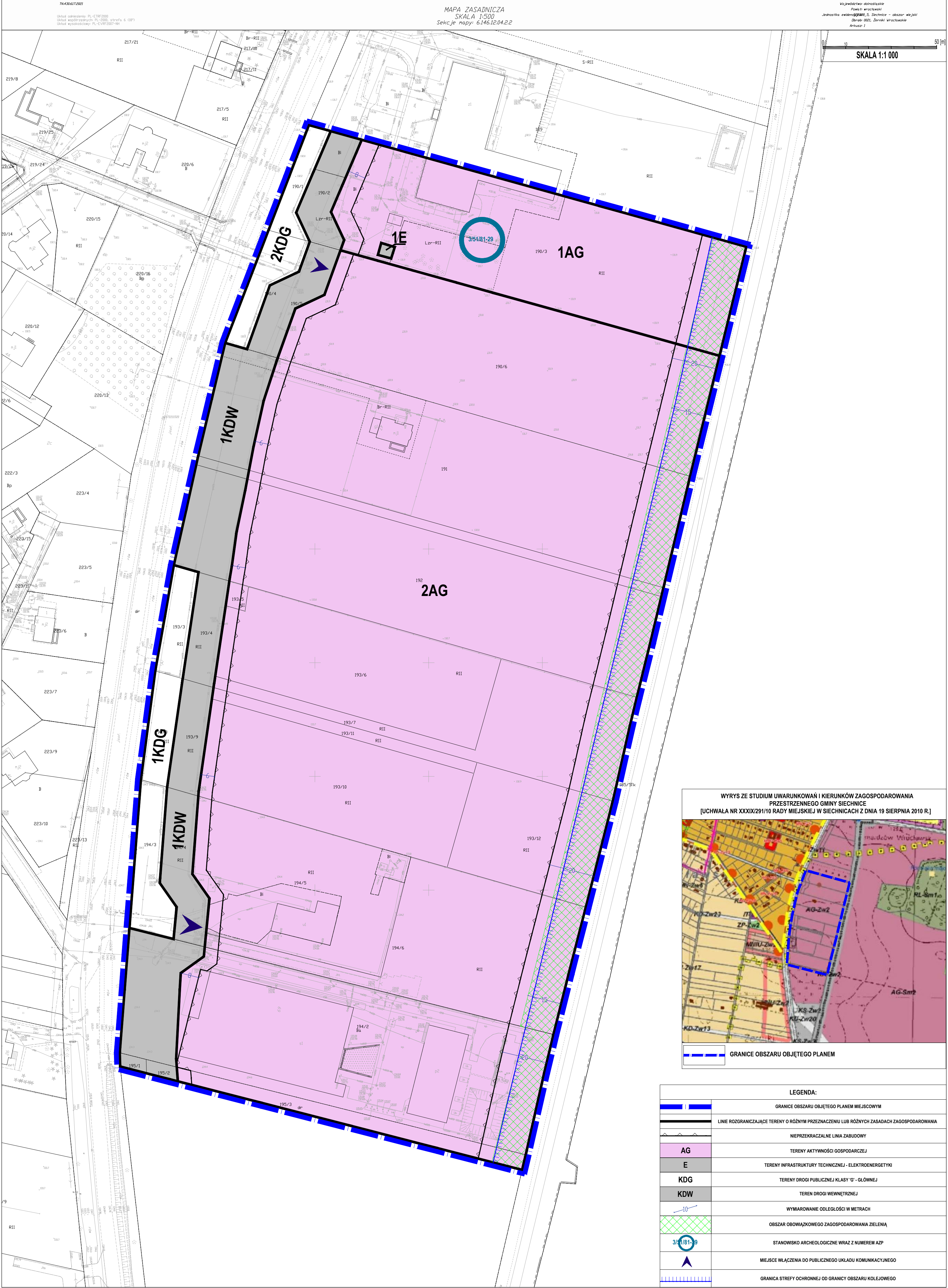
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Roman Kasprowicz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU ŻERNIKI WROCŁAWSKIE, GMINA SIECHNICE

Załącznik nr 1
do uchwały nr LVIII/516/22
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 29 września 2022 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr LVIII/516/22
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 29 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice, został wyłożony do publicznego wglądu:

- w dniach od 28 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r., do którego uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 3 czerwca 2022 r., podczas którego wpłynęły 3 uwagi,
- w dniach od 7 lipca 2022 r. do 27 lipca 2022 r., do którego uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 10 sierpnia 2022 r., podczas którego wpłynęła 1 uwaga.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

- 1) Uwaga złożona w dniu 17 maja 2022 r. dotycząca przeniesienia terenu oznaczonego 2E pod stację transformatorową w inne miejsce – zgodnie z załącznikiem do pisma.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwagę złożył właściciel i zarządca elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na terenie objętym planem. Zdaniem zarządcy sieci teren pod stację transformatorową, w sporządzanym planie miejscowym, powinien zostać wyznaczony w okolicy działek nr 193/10 i 194/5. Jednakże informuję on również w złożonym piśmie, że aktualnie nie planuje rozbudowy sieci SN i nN na obszarze objętym sporządzanym planem, a wszelkie inwestycje wynikać będą ze sposobu zagospodarowania terenu i wielkości zapotrzebowanej mocy. Zapisy uchwalanego planu miejscowego dopuszczają na terenach 1AG i 2AG lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących, czyli obiektów, urządzeń i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych. Brak jest więc uzasadnienia dla wyznaczania terenu pod przyszłą stację transformatorową we wskazanej przez zarządcę sieci lokalizacji.

- 2) Uwaga złożona w dniu 3 czerwca 2022 r. odnosząca się do działki nr 193/6, dotycząca:

- a) Wprowadzenia w § 5 pkt 1 ustalenia o treści: „Zakazuje się działalności związanych ze spalaniem zwłok, grzebaniem zwierząt”;
- b) Usunięcia punktu 2 (w § 5);
- c) Oznaczenia punktu 3 jako punkt 2.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wprowadzone w uchwalanym planie miejscowym ograniczenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętym uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionym uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.), zwanego dalej studium. Zgodnie z zapisami studium obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2 (Teren aktywności gospodarczej), na którym preferowana jest lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną,

firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego, ze wskazaniem lokalizacji firm z branży zaawansowanych technologii, natomiast ewentualna produkcja powinna być niewielka i nieuciążliwa. Ustalenia uchwalanego planu, w zakresie zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, są więc zgodne z ustaleniami studium.

3) Uwaga złożona w dniu 3 czerwca 2022 r. dotycząca dz. nr 193/7:

- a) Ustalenie wysokości zabudowy budynków służących działalności gospodarczej do 16 m (z dopuszczeniem wyższych związanych z procesem technologicznym) zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jak w przypadku terenu oznaczonego symbolem 2AG;

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalona w uchwalanym planie wysokość zabudowy jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice określającego maksymalną wysokość budynków służących działalności gospodarczej (hal magazynowych, produkcyjnych i budynków usługowych poza terenami zabudowy mieszkaniowej) na poziomie 14 m (z dopuszczeniem wyższych związanych jedynie z procesem technologicznym). Niniejszy plan określa maksymalną wysokość zabudowy do 14 m, co stanowi zwiększenie tego parametru o 2 m w stosunku do ustaleń obowiązujących, przed uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z którymi wysokość zabudowy mogła wynosić maksymalnie 12 m. Składającemu uwagę chodziło o zwiększenie wysokości do takiej, jaka jest ustalona dla terenu 1AG, czyli 16 m, jednak nie jest to możliwe. Na terenie 1AG możliwe było określenie maksymalnej wysokości do 16 m, ponieważ takie ustalenia zawierał obejmujący teren 1AG miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie obejmującego obszar oznaczony symbolem „C1” (uchwała nr XXII/163/08 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 grudnia 2008 r., Dz. Urz. Woj. Doln. nr 17 z dnia 6 lutego 2009 r. poz. 502). Zgodnie natomiast z zapisami studium: „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.” [Tom II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” Część „Ustalenia ogólne”, str. 34]. Z kolei działka nr 193/7 obecnie objęta jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej obszar oznaczony symbolem „C” (uchwała nr VIII/62/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29 maja 2003 r., Dz. Urz. Woj. Doln. nr 137 z dnia 28 sierpnia 2003r. poz. 2389), który ustala, że wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu obiektu do najwyższego elementu konstrukcyjnego lub kalenicy. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie nie mogła zostać uwzględniona.

- b) Pozostawienia zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie (uchwała nr VIII/62/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29.05.2003r.) w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki;

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W dotychczas obowiązującym planie dopuszczono przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie 80% powierzchni działek, natomiast w uchwalanym planie ustalono powierzchnię zabudowy (określoną przez normę PN-ISO 9836:2015-12), którą należy rozumieć jako powierzchnie jaką zajmuje budynek w stanie wykończonym. Nie wlicza się w nią nawierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów, parkingów i tarasów. Wobec powyższego wprowadzone w uchwalanym planie zapisy ustalające maksymalną powierzchnię zabudowy są korzystniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego.

- c) Pozostawienia definicji rodzaju działalności gospodarczej w przypadku lokalizacji zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej zgodnie z § 3 i 4 obowiązującego planu miejscowego;

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględnionaUzasadnienie:

Uchwalany plan miejscowy określa dla terenów 1AG i 2AG jako podstawowe przeznaczenie: usługi oraz produkcje, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w § 5 – czyli inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w szczególności związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spalaniem zwłok, grzebaniem zwierząt. W § 3 pkt 8 projektu planu zawarto zapisy wyjaśniające znaczenie użytego w uchwale określenia „usług”. Ustalenia te uzyskały wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Zapisy uchwalanego planu nie posługują się pojęciem „zabudowy produkcyjno-magazynowej” wobec czego brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w uchwalanym planie wyjaśnienia takiego pojęcia.

- d) Pozostawienie możliwości lokalizacji pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych lub w obiektach wolno stojących przeznaczonych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględnionaUzasadnienie:

Ustalenie takie może rodzić konflikty ze względu na uciążliwość lokalizacyjną – droga wojewódzka, linia kolejowa oraz podstawowe przeznaczenie terenu. Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętym uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionym uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.), zwanego dalej studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2 (Teren aktywności gospodarczej). Ustalenia dla tego terenu są następujące: „Teren prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług i produkcji. Preferowana lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego. Wskazana lokalizacja firm z branży zaawansowanych technologii. Dopuszczalna niewielka, nieuciążliwa produkcja”. Zapisy studium nie dopuszczają wprowadzenia na tym obszarze funkcji mieszkaniowych.

- e) Wykreślenie § 5 pkt 1 zapisu dotyczącego „zakazu lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz wykreślenie §5 pkt 2

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględnionaUzasadnienie:

Wprowadzone ograniczenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium. Zgodnie z zapisami studium obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2, na którym preferowana jest lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego, a także firm z branży zaawansowanych technologii oraz dopuszczalna jest niewielka, nieuciążliwa produkcja. Obowiązujący, przed uchwaleniem niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej obszar oznaczony symbolem „C” przewidywał możliwość lokalizacji na działce nr 193/7 zabudowy produkcyjno-magazynowej nie powodującej negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności. Wprowadzone w uchwalanym planie zapisy pozwalają na ochronę przed zanieczyszczeniami terenów zabudowy mieszkaniowej, znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem.

- 4) Uwaga złożona w dniu 10 sierpnia 2022 r. odnosząca się do dz. nr 193/7, dotycząca:

- a) Pozostawienia zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej obszar oznaczony symbolem „C” (uchwała nr VIII/62/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29.05.2003 r.) w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględnionaUzasadnienie:

W dotychczas obowiązującym planie dopuszczono przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie 80% powierzchni działek, natomiast w uchwalanym planie ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy bez włączania do niej dojść i dojazdów, parkingów i tarasów. Sposób obliczania powierzchni zabudowy określa norma PN-ISO 9836:2015-12. Zgodnie z nią powierzchnia zabudowy, to powierzchnia, jaką zajmuje budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia ta jest wyznaczana przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu. Nie wlicza się w nią zatem nawierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów, parkingów i tarasów. Wobec powyższego proponowane w projekcie planu zapisy ustalające maksymalną powierzchnię zabudowy są korzystniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego. Wobec powyższego wprowadzone w uchwalanym planie zapisy ustalające maksymalną powierzchnię zabudowy są korzystniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego.

- b) Pozostawienia definicji rodzaju działalności gospodarczej w przypadku lokalizacji zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej zgodnie z §3 i 4 ww. obowiązującego planu miejscowego

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględnionaUzasadnienie:

Uchwalany plan miejscowy określa dla terenów 1AG i 2AG jako podstawowe przeznaczenie: usługi oraz produkcję, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w §5 – czyli inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w szczególności związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spalaniem zwłok, grzebaniem zwierząt, a także usługi. W §3 pkt 8 projektu planu zawarto zapisy wyjaśniające znaczenie użytego w uchwale określenia „usług”. Ustalenia te uzyskały wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Zapisy te należy więc uznać za wystarczające.

Zapisy uchwalanego planu nie posługują się pojęciem „zabudowy produkcyjno-magazynowej” wobec czego brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w uchwalanym planie wyjaśnienia takiego pojęcia.

- c) Pozostawienia możliwości lokalizacji pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych lub w obiektach wolnostojących przeznaczonych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględnionaUzasadnienie:

Dopuszczenie lokalizacji na terenie 2AG lokali mieszkalnych prowadziło by do powstania konfliktów na tym terenie, w związku przeznaczeniem całego tego terenu głównie pod działalność produkcyjną, składową i magazynową oraz usługową. Zauważyć należy, że obszar ten, objęty uchwalanym planem miejscowym, ma predyspozycje do zabudowy przemysłowej, z uwagi na położenie pomiędzy drogą wojewódzką i linią kolejową powodującymi znaczne uciążliwości dla tego terenu. Lokalizacja na tym terenie budynków mieszkalnych lub nawet lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki o innych funkcjach nie jest więc dobrym pomysłem. Tym bardziej, że plan miejscowy nie ma wpływu na późniejszą zmianę własności takich budynków czy lokali. Konsekwencją wprowadzenia takich ustaleń w planie miejscowym mogłoby być zatem budowanie budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych przez właścicieli tych terenów, które pierwotnie miałyby być użytkowane, a które mogłyby zostać zbyte na rzecz innych osób. Mogłoby to doprowadzić do sytuacji zamieszkiwania na tym terenie osób niezwiązanych z żadną działalnością gospodarczą prowadzoną na tym terenie. Zaznaczyć należy, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice nie przewiduje na tym terenie zabudowy mieszkaniowej w żadnej formie. Wykreślenia § 5 pkt 1 zapisu dotyczącego „zakazu lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz wykreślenie § 5 pkt 2.

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

- d) Wprowadzone ograniczenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Zgodnie z zapisami studium obszar objęty uchwalanym planem znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2, na którym preferowana jest lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego, a także firm z branży zaawansowanych technologii oraz dopuszczalna jest niewielka, nieuciążliwa produkcja. Obowiązujący, przed uchwaleniem niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania wsi Żerniki Wrocławskie – teren “B” obejmujący obszar oznaczony symbolem “C” przewidywał możliwość lokalizacji na działce nr 193/7 zabudowy produkcyjno-magazynowej nie powodującej negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności. Wprowadzone w uchwalanym planie zapisy pozwalają na ochronę przed zanieczyszczeniami terenów zabudowy mieszkaniowej, znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem. Dodanie do słowniczka w § 3 definicji zabudowy produkcyjno-magazynowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, tj. „zabudowa produkcyjno-magazynowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności”

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uchwalany plan nie posługuje się pojęciem „zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej” wobec czego brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia w jego zapisach definicji dla tego sformułowania. W uchwalanym planie dla terenów 1AG i 2AG wskazano jako podstawowe przeznaczenie: usługi oraz produkcje, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w § 5 – czyli inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w szczególności związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt. Do ustaleń w tym zakresie nie było uwag ze strony organów uzgadniających i opiniujących projekt planu, a zatem należy je uznać za prawidłowe.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LVIII/516/22
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 29 września 2022 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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 z późn.zm.) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) nie przewiduje się zadań w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) nie przewiduje się realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane będą również zgodnie z planem gospodarki odpadami.

2. Z uwagi na brak konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, rozstrzygnięcie dotyczące zasad finansowania jest bezprzedmiotowe, a uchwalenie planu nie wpływa na wydatki Gminy Siechnice w przedmiotowym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/516/22

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

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