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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn.zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XLII/313/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święta Katarzyna (zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010r.),

Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, obejmującego północną część obrębu graniczącą z miastem Wrocław, od wschodu ograniczoną linią kolejową nr 277 a od południa drogą powiatową nr 1935D oraz tzw. Łącznikiem aglomeracyjnym A4-A8 Bielany-Łany-Długołęka, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik 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) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
      a) tereny górnicze,
      b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
      c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

   które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.).

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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
   5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
   6) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
      - symbol określający przeznaczenie terenu,
      - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
   7) obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią,

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

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **intensywność zabudowy netto** – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji po obrysie zewnętrznym kondygnacji nadziemnej wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie danej nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości; obowiązuje również przy wtórnych podziałach nieruchomości;
2) **intensywność zabudowy brutto** – stosunek sumy łącznej powierzchni zabudowy po obrysie zewnętrznym najniższej kondygnacji nadziemnej wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie danej nieruchomości oraz łącznej powierzchni terenów utwardzonych do powierzchni tej nieruchomości; obowiązuje również przy wtórnych podziałach nieruchomości;
3) **linia rozgraniczająca** – linię rozgraniczająca 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) **minimalna powierzchnia działki** – minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej,
5) **minimalna szerokość działki** – najmniejszą odległość pomiędzy przeciwległymi granicami działki,
6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. W przypadku, gdy na danym terenie występuje linia o której mowa w pkt 7 - wówczas dla dotyczy ona wyłącznie budynków niemieszkalnych. 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.
7) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych** – nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w pkt 7, przy czym dopuszcza się jej przesunięcie na zasadach i w kierunku określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
8) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
9) **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,
10) **produkcja nieuciążliwa** - produkcja nie powodująca emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów,
11) **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,
12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
13) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną,
14) **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 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
15) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
16) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, serwisowe, 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,

17) **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, oraz inne o podobnym charakterze,

18) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż usługi podstawowe z dopuszczeniem nieuciążliwej produkcji, z wyłączeniem obiektów wielkopowierzchniowych, o których mowa w przepisach odrębnych, oraz usług związanych z lakiernictwem, obsługą mechaniczną i blacharską pojazdów, handlem używanymi częściami samochodowymi i paliwami – wykluczenie nie dotyczy działalności istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
   3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
   4) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNiU**,
   5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UMN**,
   6) teren aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**,
   7) tereny powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
   8) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
   9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
   10) teren drogi publicznej klasy 'G' – głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
   11) tereny dróg publicznych klasy 'L' – lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
   12) tereny dróg publicznych 'D'– dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
   13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5.

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
   a) rozbiórkę,
   b) remont,
   c) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
   d) przebudowę, nadbudowę obiektu,
   e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
   f) rozbudowę – zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
3) ustala się linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały w następujących odległościach:
      - od terenów kolei położonych poza granicami planu: 20m,
      - od drogi powiatowej nr 1935D położonej poza granicami planu: odm do 10m,
      - od terenów 1WS, 2WS: 4m,
      - od terenu 1KDG: 20m,
      - od terenów 1KDL,2KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDW, 8KDW: 6m,
      - od terenu 2KDL: od 6m do 7,2m dla terenu 1MU oraz od 6m do 10m dla terenu 1UMN,
      - od terenu 3KDL: od 6m do 8m,

- od terenu 4KDL: od 5,5m do 10m,
- od terenu 1KDD: od 6m do 33m,
- od terenu 3KDD: od 6m do 7,8m,
- od terenu 6KDD: od 5m do 16m,
- od terenu 2KDW: od 5m do 6m,
- od terenów 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW: 4m
- od terenu 7KDW: 3m,

b) nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych w odległości 60m od terenów kolei położonych poza granicami planu - dopuszcza się ich przesunięcie przesunięcia w przypadku zastosowania elementów ochrony akustycznej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały,

4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
   a) budynki na działce budowlanej należy sytuować równolegle lub prostopadle do frontu działki,
   b) forma architektoniczna budynku przeznaczenia uzupełniającego (włącznie z garażowymi i gospodarczymi) musi nawiązywać kształtem oraz rodzajem pokrycia dachu do budynku przeznaczenia podstawowego,
5) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 6.

Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNiU**, **MNU, MU, UMN** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
3) na terenie oznaczonym symbolem **2MNiU** nowoprojektowane budynki należy wyposażyć w izolację przeciwdrganiową i akustyczną zabezpieczającą przed negatywnym oddziaływaniem ruchu drogowego na drodze wojewódzkiej nr 395 (docelowo tzw. Łącznik Aglomeracyjny A4-S8: Bielany-Łany-Długołęka),
4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MNiU**, **MNU, MU, UMN** 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,
5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **AG** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
6) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
7) 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 reliktów 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 Zbiornik 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 dojść 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 20% od ustalonej przepisach szczególnych dla danego terenu.

§10.

Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji istniejącej napowietrznej sieci energetycznej napięcia 110 kV. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

1. Ustala się następujące, ogólne **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**:
   1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi,
   2) dopuszcza się lokalizację przed liniami zabudowy naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej wolnostojących oraz jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
   3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
   5) należy dążyć do likwidacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej poprzez ich umieszczanie pod powierzchnią ziemi, dopuszcza się skablowanie, przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej,
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,
   2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
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,
   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 w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę.
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,
   2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej,
   3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
   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) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej,
   5) obowiązuje bezwzględny zakaz rozsączania wód, o których mowa w ust. 5,
   6) 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.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Dopuszcza się na dachach budynków lokalizację paneli słonecznych służących wytwarzaniu ciepła i/lub energii na potrzeby własne (o maksymalnej mocy poniżej 100kW).
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 **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania** – do czasu realizacji ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się następujące zagospodarowanie wszystkich terenów:
1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
2) usługi sportu i rekreacji wraz z niewielkimi obiektami handlowymi – o maksymalnej powierzchni użytkowej 100m^2, obiektami niezbędnymi do obsługi sportu i rekreacji,
3) zieleń urządzona wraz z obiektami małej architektury.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 13.
1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **12MN,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie:
      a) na terenach oznaczonych symbolami: od **3MN** do **11MN**: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
      b) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** oraz **12MN**: wolnostojąca, bliźniacza;
   2) uzupełniające:
      a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) maksymalna ilość kondygnacji: dwie;
   2) ustala się na terenie oznaczonym symbolem **9MN** nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych, dla której dopuszcza się przesunięcie w kierunku wschodnim (torów kolejowych) o 30m w przypadku zastosowania odpowiednich elementów ochrony akustycznej, które zapewnią uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w §6 pkt 2 lit.b,
   3) ustala się na terenie oznaczonym symbolem **11MN** obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią, w ramach którego ustala się obowiązkową lokalizację placu zabaw dla dzieci;
   4) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
   - maksymalna wysokość budynku – 8m,
b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
   - maksymalna wysokość budynku – 10m,
c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
   - maksymalna wysokość budynku – 12m,
d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
   - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
   - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.30,
f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.50,
g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.40,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.35;

5) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące w parametry:
a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
   - maksymalna wysokość budynku – 10m,
b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
   - maksymalna wysokość budynku – 12m,
c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
   - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
   - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.40,
e) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.65,
f) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.50,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.45;

6) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:
a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych łukowe lub płaskie,
   - maksymalna wysokość budynku – 8m,
b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
   - maksymalna wysokość budynku – 10m,
c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub łukowe lub płaskie,
   - maksymalna wysokość budynku – 12m,
d) dla budynków gospodarczych i garażowych:
   - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
   - maksymalna wysokość budynku 6m,
e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.50,
f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.80,
g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.65,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.30;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości,** na których może być zrealizowany pojedynczy budynek mieszkalny oraz inne budynki określone w ust.1 pkt 2:
1) dla zabudowy **wolnostojącej**:
   a) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
2) dla zabudowy **bliźniaczej**:
   a) minimalna szerokość działki wynosi 12 m,
   b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m^2,
3) dla zabudowy **szeregowej**:

a) minimalna szerokość działki wynosi 7 m,
b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m^2,

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) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielana działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą lub za pomocą niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych włączonych do drogi powiatowej nr 1935D,
   3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
      a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
      b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   4) obsługę w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§ 14.

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
   2) uzupełniające:
      a) na terenie oznaczonym symbolem **1MNU**: usługi podstawowe oraz związane ze sportem i rekreacją, hipoterapia, zdrowie, gdzie powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej zabudowy, wolnostojące i/lub wbudowane,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie jednolitego, zwartego charakteru zabudowy;
   2) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
      a) dla budynków jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.30,
      f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.50,
      g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.40,
      h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.55;
   3) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,

- maksymalna wysokość budynku – 12m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
   - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
   - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.40,
e) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.65,
f) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.50,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.45;

4) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
   a) kąt nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
   b) maksymalna wysokość budynku – 12m,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.60,
   d) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.20,
   e) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.80,
   f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.15;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości,** na których może być zrealizowany pojedynczy budynek mieszkalny oraz usługowe lub inne budynki określone w ust.1 pkt 1 i 2:
   1) dla zabudowy **wolnostojącej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
   2) dla zabudowy **bliźniaczej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 12 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m^2,
   3) dla zabudowy **usługowej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
   4) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
   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 drogi publicznej oraz wewnętrznej, 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 m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) 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 %.

§ 15.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MU** do **3MU,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe (każde przeznaczenie może występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach):
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
      b) na terenach oznaczonych symbolami **2MU** oraz **3MU**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym,
      c) usługi podstawowe, gdzie powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków zabudowy mieszkaniowej lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy maksymalnie 200m^2,

2) uzupełniające:
   a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
   b) usługi sportu i rekreacji,
   c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   d) zieleń.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MU** oraz **3MU** ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych - dla której dopuszcza się przesunięcie w kierunku wschodnim (torów kolejowych) o 30m w przypadku zastosowania odpowiednich elementów ochrony akustycznej, które zapewnią uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w § 6 pkt 2 lit. b;
   2) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.30,
      f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.50,
      g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.40,
      h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.55;
   3) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - łukowe lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - łukowe lub płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.40,
      e) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.65,
      f) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.50,
      g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.45;
   4) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - maksymalna wysokość budynku 6m,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.50,
      f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.80,

g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.65,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.25;

5) 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 30^0-50^0,
      - maksymalna wysokość budynku – 12m,
   b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
      - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-50^0
      - maksymalna wysokość budynku 8m,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.50,
   d) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.00,
   e) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.75,
   f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.20;

6) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
   a) kąt nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
   b) maksymalna wysokość budynku – 12m,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.60,
   d) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.20,
   e) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.80,
   f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.15;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości,** na których może być zrealizowany pojedynczy budynek mieszkalny oraz usługowe lub inne budynki określone w ust.1 pkt 1 i 2:
   1) dla zabudowy **wolnostojącej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
   2) dla zabudowy **bliźniaczej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 12 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m^2,
   3) dla zabudowy **szeregowej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 7 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m^2,
   4) dla zabudowy **niskiej intensywności**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
   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, wewnętrznych do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
   2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
      a) 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,
      b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 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 %.

§ 16.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNiU** oraz **2MNiU,** dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe dla terenów **1MNiU** (każde przeznaczenie może występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach):

a) usługi podstawowe,
b) usługi ponadpodstawowe,
c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym,

2) podstawowe dla terenu **2MNiU** (każde przeznaczenie może występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach):
   a) usługi podstawowe oraz ponadpodstawowe związane z obsługą mieszkańców z wyłączeniem składów, magazynów paliw oraz odpadów, składów opału,
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 12 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym,

3) uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i/lub szeregowym,
   b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
   d) zieleń.

2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) dla zabudowy **usługowej** obowiązują następujące parametry:
      a) kąt nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
      b) maksymalna wysokość budynku – 13,5
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.60,
      d) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.20,
      e) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.80,
      f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.15;
   2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **niskiej intensywności** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0-50^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      b) dla budynków mieszkaniowych trzykondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0
         - maksymalna wysokość budynku – 13,5m
      c) dla budynków gospodarczych i garażowych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-50^0,
         - maksymalna wysokość budynku 6m,
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.50,
      e) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.00,
      f) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.70.
      g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.25.
   3) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.30,
      f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.50,
      g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.40,
      h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.55;
   4) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- łukowe lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0,
- maksymalna wysokość budynku – 10m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
- łukowe lub płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.40,
e) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.65,
f) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.50,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.45;

5) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:
a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8m,

b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10m,

c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
- maksymalna wysokość budynku 6m,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.50,
f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.80,
g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.65,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.25;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
1) dla zabudowy **usługowej**:
a) minimalna szerokość działki wynosi 25 m,
b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m2 ,

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **niskiej intensywności**:
a) minimalna szerokość działki wynosi 25 m,
b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m2 ,

3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **wolnostojącej**:
a) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m2 ,

4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **bliźniaczej**:
a) minimalna szerokość działki wynosi 12 m,
b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m2 ,

5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **szeregowej**:
a) minimalna szerokość działki wynosi 7 m,
b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m2 ,

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 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 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, 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 **teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UMN,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) usługi podstawowe,
      b) usługi ponadpodstawowe,
   2) uzupełniające:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      c) zieleń.
2. Określa się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych, dla której dopuszcza się przesunięcie w kierunku wschodnim (torów kolejowych) o 30m w przypadku zastosowania odpowiednich elementów ochrony akustycznej, które zapewnią uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w §6 pkt 2 lit.b,
   2) dla zabudowy **usługowej**:
      a) kąt nachylenia połaci dachowych 15^0-30^0,
      b) maksymalna wysokość budynku – 12m,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.60,
      d) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.20,
      e) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.80,
      f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.15;
   3) dla zabudowy **wolnostojącej** obowiązują następujące parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 8m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0 lub łukowe lub płaskie,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
      e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.30,
      f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.50,
      g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.40,
      h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.55;
   4) dla zabudowy **bliźniaczej** obowiązują następujące w parametry:
      a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
         - łukowe lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 10m,
      b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
         - łukowe lub płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub 35^0-45^0,
         - maksymalna wysokość budynku – 12m,
      c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
         - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
         - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-45^0,
      d) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.40,

e) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.65,
f) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.50,
g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.45;

5) dla zabudowy **szeregowej** obowiązują następujące w parametry:
   a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
      - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20^0-30^0 lub łukowe lub płaskie,
      - maksymalna wysokość budynku – 8m,
   b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
      - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35^0-50^0 lub łukowe,
      - maksymalna wysokość budynku – 10m,
   c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
      - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0 lub łukowe lub płaskie,
      - maksymalna wysokość budynku – 12m,
   d) dla budynków gospodarczych i garażowych:
      - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15^0-25^0,
      - maksymalna wysokość budynku 6m,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi: 0.50,
   f) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:0.80,
   g) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi:0.65,
   h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.25;

3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) dla zabudowy **usługowej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 25 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **wolnostojącej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2,
   3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **bliźniaczej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 12 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m^2,
   4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **szeregowej**:
      a) minimalna szerokość działki wynosi 7 m,
      b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m2 ,
   5) 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 drogi publicznej do której przylega teren 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 50 m^2 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 %.

§18.

1. Ustala się **teren aktywności gospodarczej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1AG,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) obsługa transportu, logistyka, spedycja, miejsce 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 trójstopniowa zielenią,
   2) dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci dachowych,
   3) maksymalna wysokość budynku – 14m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości elementami związanymi z procesem technologicznym,
   4) maksymalną powierzchnia zabudowy netto wynosi 0.70,
   5) maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi:1.20,
   6) maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0.80,
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 0.15;
3. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) minimalna szerokość działki wynosi 25 m,
   2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału działki wynosi 1000m^2,
   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 m^2 powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub budynków administracyjno – socjalnych;
   2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10 %.

§19.

1. Ustala się **tereny powierzchniowych wód śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** oraz **2WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe płynące (rowy melioracyjne),
   2) uzupełniające:
      a) budowle hydrotechniczne,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
2. Należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1 %.

§20.

1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
   1) podstawowe – parking terenowy,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń.
      b) obiekty i urządzenia służące komunikacji i obsłudze podróżnych (np. pętla autobusowa, tramwajowa),
2. Ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:
   1) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
   2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału działki wynosi 600m^2,
   3) obowiązują ogólne zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
3. 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.
4. 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 urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **3E**, dla których 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.
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%.

§22.

1. Ustala się **teren drogi publicznej – głównej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG,** dla której ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - droga główna dwujezdniowa (tzw. Trasa Krajkowska), z dopuszczeniem etapowo jednej jezdni,
   2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, trasy rowerowe, zieleń.
2. Ustala się następujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,3m do 44m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§23.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych – lokalne,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **4KDL,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - droga lokalna,
   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) **1KDL**: od 6m do 8,2m – w istniejących granicach ewidencyjnych oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu ;
      b) **2KDL**: od 3,6m do 17,2m - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (docelowa szerokość drogi: od 12m do 14m);
      c) **3KDL**: 15m;
      d) **4KDL**: od 3,5m do 12m - w istniejących granicach ewidencyjnych oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (docelowa szerokość drogi: 12m);
   2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0.1%.

§24.

1. Ustala się **tereny dróg publicznych – dojazdowe,** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **6KDD,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - droga dojazdowa,
   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) 1KDD: od 11,4m do 17,6m
      b) 2KDD: od 4,4m do 22m
      c) 3KDD: od 12m do 13m
      d) 4KDD: 12m
      e) 5KDD: docelowo 12m, z czego w granicach planu od 1,8m do 2,5m
      f) 6KDD: od 4m do 15m
   2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
   3) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
   4) dopuszcza się odstępstwa 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%.

§ 25.

1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **7KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne, rozumiane jako drogi służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających:
      a) 1KDW: 8m
      b) 2KDW: od 8m do 12m
      c) od 3KDW do 7KDW: w istniejących granicach ewidencyjnych
   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 5%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 26.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrz Siechnic.

§ 27.

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

RADCA PRAWNY
Ryszard Glinkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO WE WSI IWINY - OZNACZONEGO SYMBOLEM 'A', GMINA SIECHNICE

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/291/10 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA 19 SIERPNIA 2010R.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

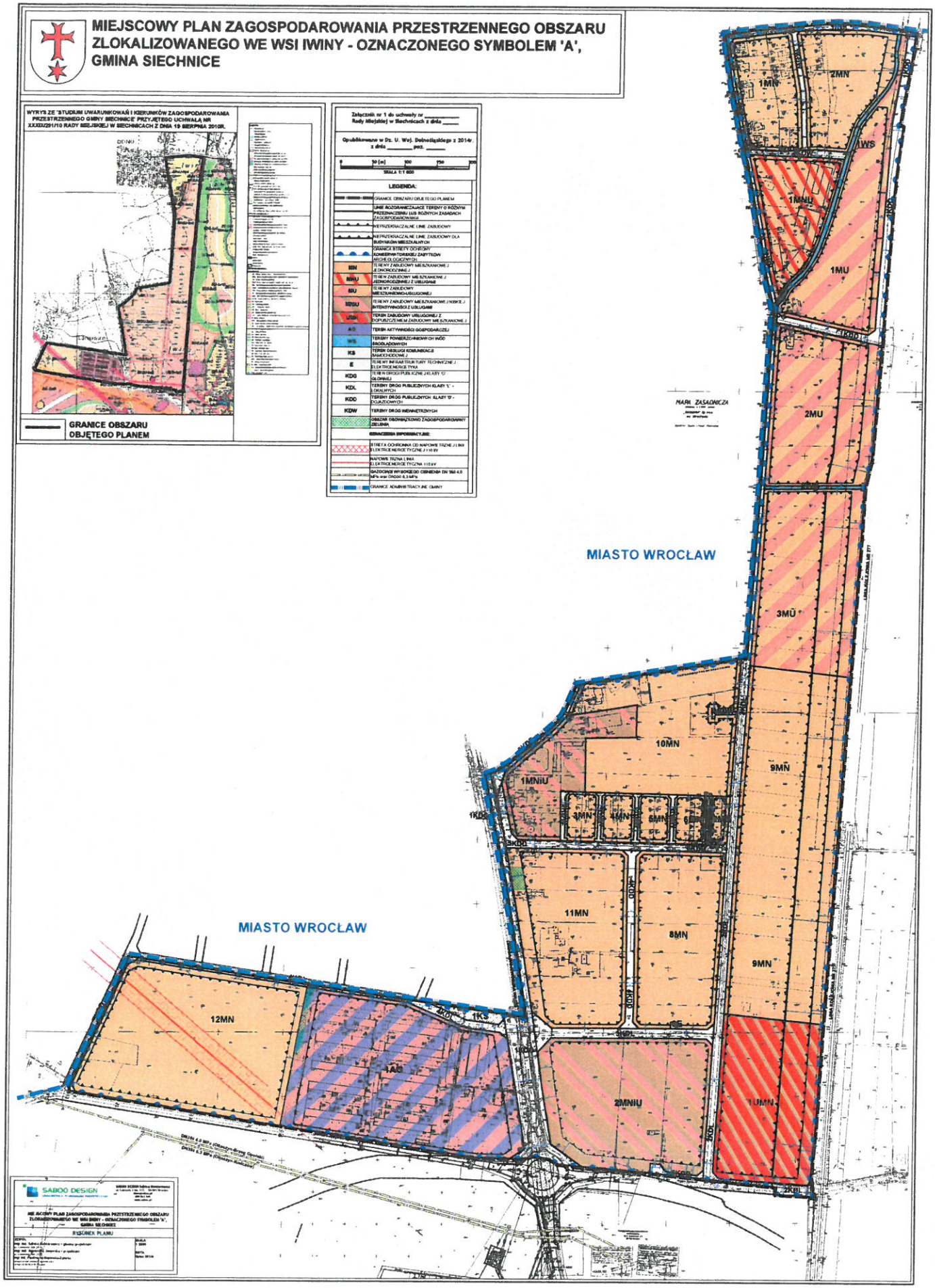
Załącznik nr 1 do uchwały nr _____
Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia _____

Opublikowano w Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2014r. z dnia _____ poz. _____

0 10 [m] 100 250 500
SKALA 1:1 000

LEGENDA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI
UMN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
AG	TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
WS	TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
KDG	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "G" GŁÓWNEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "L" - LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	OBSZAR OBOWIĄZKOWO ZAGOSPODAROWANY ZIELENIĄ
	OBSZARY SPORADYCZNE:
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 350 4,0 MPa oraz DN200 6,3 MPa
	GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY



UZASADNIENIE UCHWALENIA

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A'

1. Uzasadnienie faktyczne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   1) zapewnienie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni,
   2) umożliwienie realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego,
   3) zmiana dotychczasowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania oraz warunków zabudowy.

2. Uzasadnienie prawne:
   1) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.);
   2) § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1587).

3. Zakres prac planistycznych:
   1) zgodnie z uchwałą nr XLII/313/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały
   2) wnioski, o których mowa w art. 17 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 ze zmianami) wpłynęły wnioski, które zostały w trakcie sporządzenia projektu planu rozpatrzone,
   3) wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały uwzględnione na poszczególnych etapach sporządzania planu, zgodnie z przepisami ww. ustawy,
   4) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 17 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   5) do wyłożonego projektu planu (trzykrotnie) wpłynęły uwagi, która zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic.

4. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są nie naruszają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice" zatwierdzonego uchwałą zatwierdzone uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r.

5. Równolegle z procedurą sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).

Mając na uwadze powyższe, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiam do uchwalenia.

Burmistrz Siechnic

Milan Ušak

Siechnice, 21 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Siechnic

W sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z dn. 12.06.2012r., poz. 647 z późn. zm. w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 25 marca 2013r. – 24 kwietnia 2013r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 09 maja 2013 r. i wpłynęło 9 uwag.

3. Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy rozstrzygam o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', co następuje:

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

      - Usunięcie zapisu w przeznaczeniu uzupełniającym „usługi podstawowe i ponadpodstawowe <u>związane z obsługą mieszkańców</u>"

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

      - W zagospodarowaniu 2MNU nie ma urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona - bezzasadna** – w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenu 2MNU - §14 ust. 1 pkt 2 lit.c zapisano „urządzenia i obiekty towarzyszące" zdefiniowane w §3 pkt 16;

      - Wniosek o zmianę przeznaczenia z MN/U na PU (równolegle został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, który został odrzucony). W takim przypadku wniosek o zmianę z MN/U na MNiU.

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona** – zmiana przeznaczenia terenu z MN/U na MNiU.

      - Przedłużenie ul. Kościuszki – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**.

   2) Uwaga złożona w dniu 10 kwietnia 2013 r. dotycząca działki nr 467 o zmianę przeznaczenia na UMN:

      ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**.

3) Uwaga złożona w dniu 11 kwietnia 2013 r. dotycząca utrzymania łącznika drogowego oznaczonego symbolem KDIw4 (w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice):

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona - bezzasadna** - w projekcie planu miejscowego droga ta jest utrzymana.

4) Uwaga złożona w dniu 11 kwietnia 2013 r. dotycząca utrzymania łącznika drogowego oznaczonego symbolem KDIw4 (w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice):

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona - bezzasadna** - w projekcie planu miejscowego droga ta jest utrzymana.

5) 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 jednorodzinną (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.

Ustalone 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.

- Pojęcie „zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności" powinno zawierać możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej, zwartej (dywanowej i atrialnej) oraz zabudowy mieszkaniowej do 12 mieszkań w budynku wolnostojącym
- Na terenie nie ma możliwości lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- Na terenie oznaczonym symbolem 1MNiU powinny być dopuszczone wszystkie rodzaje zabudowy jednorodzinnej oraz budynki wolnostojące do 12 mieszkań w budynku w przeznaczeniu podstawowym

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**

- Uwaga nr 2: z terminologii używanej w tekście uchwały należy wykreślić pojęcie „modernizacji" jako nienormatywne i niedookreślone

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**

- Uwaga nr 3: zmianę zapisów §11 ust. 3 pkt 2 dotyczącego zaopatrzenia w wodę

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**

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

ROZSTRZYGNIĘCIE: **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 nowowydzielanych 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. Ustalone 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.

ROZSTRZYGNIĘCIE: **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.

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

- Zmiany zapisów dotyczących zaopatrzenia w wodę jedynie z wodociągu gminnego o umożliwienie korzystania z innych wodociągów (miejskiego – Wrocławia) oraz z indywidualnych ujęć wody.

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona,**

- Dopisanie do zagospodarowania działki możliwości lokalizacji przed liniami zabudowy tablic reklamowych: płaskich o powierzchni maksymalnej 100m² oraz dwuskrzydłowych o maksymalnej powierzchni 150m² oraz o nieprzekraczalnej wysokości 20m.

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona** – ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji tablic i nośników reklamowych.

- Zmianę przeznaczenia na PU lub MNiU (wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice)

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona** – zmiana przeznaczenia na MNiU;

- 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";

3) Uwaga złożona w dniu 24 kwietnia 2013 r. dotycząca:

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

ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga nieuwzględniona** – nie zgodne 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 realizacje polityki przestrzennej określonej w tym dokumencie.

4) Uwaga złożona w dniu 13 maja 2013 r. przez tego samego wnioskodawcę dotyczące 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 uwzględniona w części bezzasadna – na terenach oznaczonych symbolami 1MNiU oraz 2MNiU w §16 ust. 2 pkt 2 lit a wskazana wysokość została zapisana;

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 realizacje 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".

5) Uwaga złożona w dniu 13 maja 2013 r. (tej samej treści co uwaga nr 8) przez tego samego wnioskodawcę dotyczące 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 uwzględniona w części bezzasadna – na terenach oznaczonych symbolami 1MNiU oraz 2MNiU w §16 ust. 2 pkt 2 lit a wskazana wysokość została zapisana;

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 realizacje 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".

Burmistrz Siechnic
Milan Ušák

Siechnice, 18 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Siechnic

W sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z dn. 12.06.2012r., poz. 647 z późn. zm. w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' został ponownie (drugi raz) wyłożony do publicznego wglądu w dniach 17 lutego 2014r. – 18 marca 2014r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 01 kwietnia 2014 r. i wpłynęło 7 uwag.

3. Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy rozstrzygam o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie (drugi raz) wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', co następuje:

   1) 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.

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga nieuwzględniona** – wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice"

   2) Uwaga złożona w dniu 14 marca 2014r. dotycząca działki nr 473/1:

      - Droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDD nie jest opisana w §25 uchwały

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**

      - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie uzupełniające nie jest opisana w treści mpzp. Wniosek o zapis „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa" wraz z odpowiednimi wskaźnikami ze 'Studium..."

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**

   3) Uwaga złożona w dniu 10 marca 2014r. dotycząca działki nr 494/1:

      - przeznaczenia terenu pod UMN.

        ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona**

   4) Uwaga złożona w dniu 26 marca 2014r. dotycząca obszaru planu:

- Wyodrębnienie terenu zielonego ogólnie dostępnego dla mieszkańców

  ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga uwzględniona** - Na terenie działki nr 450/23 – został wprowadzony teren obowiązkowego zagospodarowania zielenią w ramach którego ustala się obowiązkową lokalizację placu zabaw dla dzieci

5) 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

  ROZSTRZYGNIĘCIE:

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

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

6) 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 m^2

  c. 2 miejsca parkingowe na terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, wliczając miejsca parkingowe w garażach

  ROZSTRZYGNIĘCIE:

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

  Uwaga nieuwzględniona 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.

7) Uwaga złożona w dniu 27 marzec 2014r. dotyczy działki nr 423/2:

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

  ROZSTRZYGNIĘCIE: **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 nowowydzielanych 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.

Burmistrz Sisoniic
Milan Ušák

Siechnice, 21 lipca 2014 r.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Siechnic

W sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', gmina Siechnice

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z dn. 12.06.2012r., poz. 647 z późn. zm. w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' został ponownie (trzeci raz) wyłożony do publicznego wglądu w dniach 19 maja 2014r. – 16 czerwca 2014r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 02 lipca 2014 r. i wpłynęła 1 uwaga.

3. Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy rozstrzygam o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie (trzeci raz) wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A', co następuje:

   1) 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 1000m^2

      ROZSTRZYGNIĘCIE: **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 nowowydzielanych 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.

Burmistrz Siechnic
Milan Ušák

Załącznik nr 3 do uchwały nr _____
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia _____

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* (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r., poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2013, poz.594 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 203 poz. 1966 z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:
   1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
   2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Burmistrz Siechnic
Milan Ušák

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia .....

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'B', gmina Siechnice trzykrotnie 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.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z dn. 12.06.2012r., poz. 647 z późn. zm. w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami <Dz. U. Nr 130, poz. 871>) 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 <u>związane z obsługą mieszkańców</u>"

      ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga nieuwzględniona** - nie zgodne 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 jednorodzinną (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.

Ustalone 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

ROZSTRZYGNIĘCIE: **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 nowowydzielanych 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. Ustalone 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.

  ROZSTRZYGNIĘCIE: **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 złożona w dniu 24 kwietnia 2013 r. dotycząca:

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

     ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga nieuwzględniona** – nie zgodne 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 realizacje 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 realizacje 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 realizacje 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:

  e. Maksymalna intensywność zabudowy netto wynosi: 1,2
  f. Maksymalna intensywność zabudowy brutto wynosi: 0,75
  g. Powierzchnia biologicznie czynna 25%
  h. 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 złożona w dniu 10 marca 2014r. dotycząca działki nr 423/2:

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

   ROZSTRZYGNIĘCIE: **uwaga nieuwzględniona** – wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice"

8) 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

   ROZSTRZYGNIĘCIE:

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

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

9) 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 m^2

c. 2 miejsca parkingowe na terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, wliczając miejsca parkingowe w garażach

ROZSTRZYGNIĘCIE:

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 złożona w dniu 27 marzec 2014r. dotyczy działki nr 423/2:

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

ROZSTRZYGNIĘCIE: **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 nowowydzielanych 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 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 1000m^2

ROZSTRZYGNIĘCIE: 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 nowowydzielanych 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.

Burmistrz Siechnic

Milan Ušák