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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, ze zmianami), w związku z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. 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) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Siechnic nr XLII/310/10 z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych wsi Radomierzyce, w północnej części obrębu przy granicy z miastem Wrocław.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak terenów i obiektów:
1) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
3) granic obszarów rehabilitacji istniejacej zabudowy i infrastruktury technicznej;
4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) granica strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące decyzje administracyjne oraz gminne plany i programy opracowane na podstawie innych ustaw w zakresie zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, gospodarki odpadami.
3. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
5. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub w określonych przypadkach stanową przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
6. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
8. nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony (z wyłączeniem obsługi warsztatowej pojazdów), usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich itp., usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
9. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
10. urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność realizowana w granicach planu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; warunek dotyczący emisji promieniowania elektromagnetycznego nie dotyczy operatora dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez tereny nie będące własnością operatora.
2. Ustala się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności (MNI):

1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w wyłączeniem inwestycji związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, dróg oraz infrastruktury technicznej i telekomunikacji,
2) zakaz prowadzenia działalności handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), działalności związanej z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych oraz lokalizacji obiektów i urządzeń do kremacji zwłok,
3) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu na terenach MN i MNI wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „K" ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązują następujące warunki:
   1) ustala się ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;
   2) należy poddać restauracji zabytkowe elementy krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem.
3. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z granicą obszaru objętego planem, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych; w granicach tej strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) i klasy lokalnej (KDL) zakaz lokalizacji obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) oraz nośników reklamowych.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry"* ustala się :
   1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
   2) zakaz przechowywania i magazynowania toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji surowców wtórnych oraz odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
   1) W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI):
      a) wolnostojąca = 1000 m^2,
      b) bliźniacza = 500 m^2.
      c) szeregowa = 210 m^2.
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna = ~~1200~~ 1000 m^2;
   3) zabudowa usługowa = 500 m^2,

4) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) w granicach terenów MN i MNI = 10 m^2.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
   1) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (MNI):
      a) wolnostojąca = 20 m,
      b) bliźniacza = 10 m.
      c) szeregowa = 6 m.
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna = 25 m;
   3) zabudowa usługowa = 20 m.
   4) 3 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja) w granicach terenów MN i MNI.
3. Kąty położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°.
4. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Gazowe sieci przesyłowe:
   1) zagospodarowanie terenu 1.1MN w strefie kontrolowanej oraz terenów 1.2MN, 1.2MN i 2MNI w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia *WC DN350 PN4,0MPa*, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
   2) w granicach terenu lasów i zadrzewień ZL należy zachować pas terenu o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia *WC DN350 PN4,0MPa*) wolny od nasadzeń drzew i krzewów.
2. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
   1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
   2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
   3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
   1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach jeżeli wynika to z uwarunkowań technologicznych i nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.
   2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
3. Zaopatrzenie w wodę odbiorców: z sieci wodociągowej.
4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków i ich utylizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kanalizacja deszczowa:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
   2) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej, z uwagi na warunki gruntowo – wodne, ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w szczelnych lub otwartych zbiornikach służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora;

3) obowiązuje bezwzględny zakaz rozsączania wód opadowych i roztopowych w gruncie.

6. Elektroenergetyka:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczna zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) przez teren objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia *WC DN350 PN 4,0 MPa*;
   2) dopuszcza się przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia WC *DN350 PN4,0 MPa* celu poprawy parametrów wytrzymałościowych zgodnie z przepisami odrębnymi – po przebudowie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
   3) zaopatrzenie odbiorców w paliwa gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MN, 1.2 MN i 1.3MN.**

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.1MN;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.2MN i 1.3MN.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) nieuciążliwe usługi podstawowe nieprzekraczające 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w obiektach wolnostojących.
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   4) zieleń urządzona;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL;
      b) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.
   2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
   3) dopuszcza się realizacje zabudowy kubaturowej stanowiącej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję:
      a) zabudowa wolnostojąca:
         - w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.1MN i 1.2MN - nie więcej niż 30 %,
         - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.3MN - nie więcej niż 20 %.

b) zabudowa bliźniacza:
- w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.1MN i 1.2MN - nie więcej niż 40 %,
- w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.3MN - nie więcej niż 25 %.

c) zabudowa szeregowa - nie więcej niż 50 %.

4) wskaźniki intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
a) zabudowa wolnostojąca -,
- w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.1MN i 1.2MN - nie więcej niż 0,35,
- w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.3MN - nie więcej niż 0,30.

b) zabudowa bliźniacza - nie więcej niż 0,50,
- w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.1MN i 1.2MN - nie więcej niż 0,50,
- w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.3MN - nie więcej niż 0,30.

c) zabudowy szeregowa - nie więcej niż 0,80.

5) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.1MN i 1.2MN nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.3MN nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

6) ustala się wskaźniki:
a) co najmniej 500 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
b) co najmniej 250 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym.
c) co najmniej ~~210~~ 105 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie szeregowym.

7) gabaryty i wysokość zabudowy:
a) wysokość budynków nie większa niż 12 m.,
b) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje dopuszczalne nie większa niż 6 m.
c) liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych nie może przekraczać trzech,
d) wysokość budowli nie większa niż 14 m.

8) geometria dachów:
a) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 35°-45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.);
b) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);
c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
d) dopuszcza się remonty lub przebudowy dachów istniejących budynków zachowujące dotychczasowe parametry geometrii oraz rodzaje pokrycia dachów.

9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,
b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej uzupełniajacej funkcji usługowej.

§ 14

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczony na rysunku planu symbolem **2MNI**

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna licząca maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku, budynki maksymalnie dwuklatkowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) nieuciążliwe usługi podstawowe lokalizowane jako wbudowane stanowiące nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku lub jako obiekty wolnostojące lub dobudowane o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m^2.
3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
4) zieleń urządzona;
5) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 1,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległościach:
      a) 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ,
      b) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL.
   3) dopuszcza się realizacje zabudowy kubaturowej stanowiącej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję:
      a) zabudowa wolnostojąca - nie więcej niż 30 %,
      b) zabudowa bliźniacza - nie więcej niż 40 %,
      c) zabudowa szeregowa - nie więcej niż 50 %,
      d) zabudowa wielorodzinna – nie więcej niż 60 %.
   4) wskaźniki intensywności zabudowy, liczone jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
      a) zabudowa wolnostojąca - nie więcej niż 0,35,
      b) zabudowa bliźniacza - nie więcej niż 0,50,
      c) zabudowy szeregowa - nie więcej niż 0,80.
      d) zabudowa wielorodzinna – nie więcej niż 1,0.
   5) powierzchnia terenów czynnych biologicznie:
      a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję,
      b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
   6) ustala się wskaźniki:
      a) co najmniej 500 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
      b) co najmniej 250 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym.
      c) co najmniej 210 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie szeregowym,
      d) co najmniej ~~100~~ 80 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.
   7) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż 12 m.,
      b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie większa niż 14 m.,
      c) wysokość budynków gospodarczych i garaży towarzyszących funkcji podstawowej oraz wolnostojących obiektów usługowych stanowiące funkcje uzupełniające nie większa niż 6 m.
      d) wysokość budowli nie większa niż 16 m.
   8) geometria dachów:
      a) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci dachowych i o spadkach:
         - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 35°-50^0 (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.),
         - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 15° - 30° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, dachów mansardowych) itp.),
      b) w budynkach gospodarczych lub garażach towarzyszących funkcji podstawowej ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 30°; należy stosować pokrycie dachowe analogiczne do pokrycia

dachu głównego budynku w granicach terenu (za główny budynek uznaje się dominujący budynek mieszkalny);

c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenie posesji,

b) dodatkowe 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej uzupełniajacej funkcji usługowej.

§ 15

Ustala się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZL**

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy, zadrzewienia,
2. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   1) w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2;
   2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 16

Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **4E**.

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ogrodzenia od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem pkt 1;
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie więcej niż 0,01;
   4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 70 % powierzchni działki;
   5) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynku nie może przekroczyć 4 m;
   6) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się.

§ 17

Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDZ**

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne,
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) zieleń urządzona.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem, 4 - 9 m., (zgodnie z rysunkiem planu);
   2) przekrój ulicy: 1 jezdnia), 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 18

Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDL**

1. Przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zieleń urządzona.
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem, 4 - 18 m., z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu);
   2) przekrój ulicy: 1 jezdnia), 2 pasy ruchu, chodniki.

§ 19

Ustala się teren ciąg pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDX**
1. Przeznaczenie podstawowe –droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 20

Ustala się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **8WS**
1. Przeznaczenie podstawowe: wody płynące,
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się realizację budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;
   2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 21

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, ze zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 10 %.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

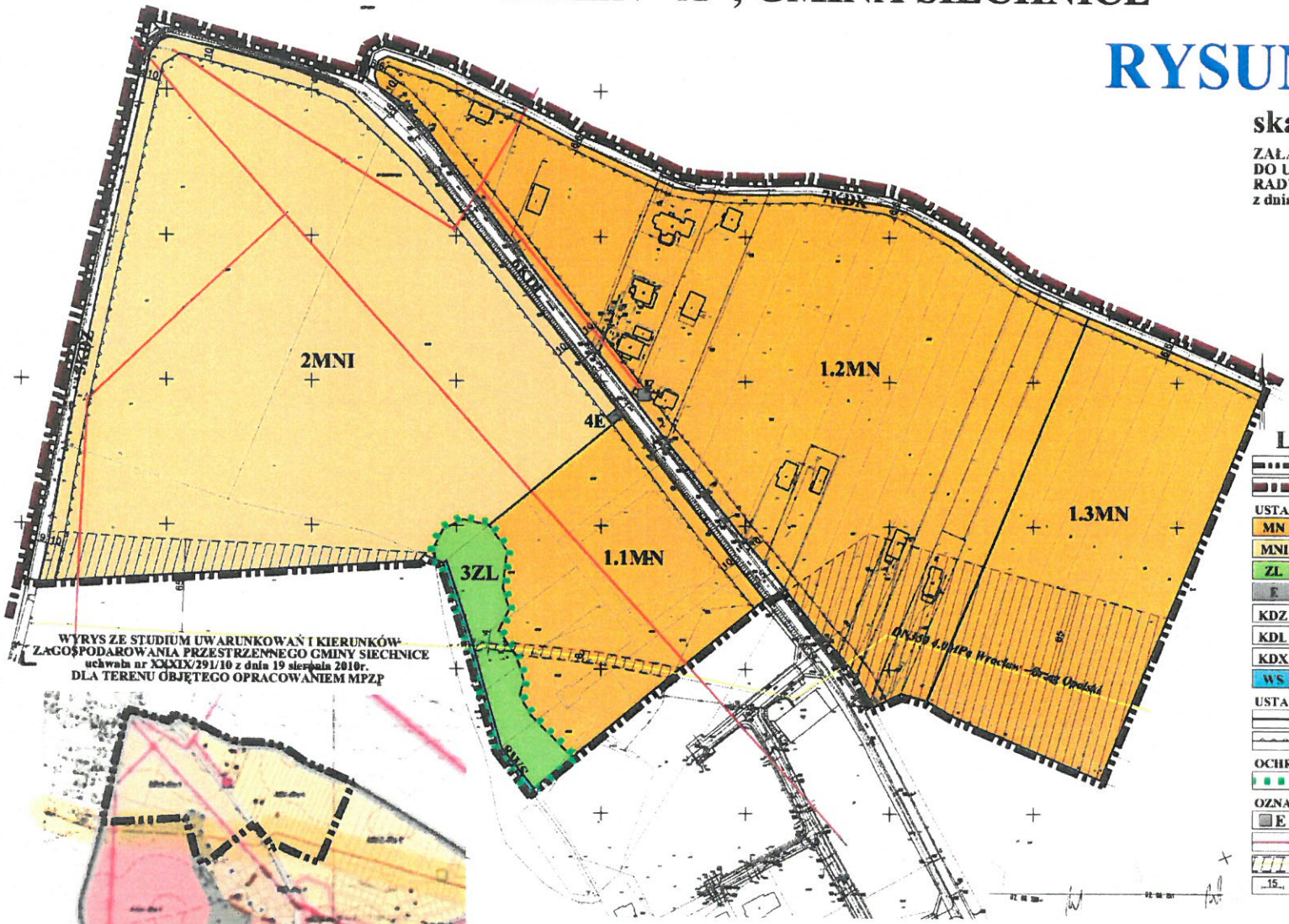
RADCA PRAWNY
Ryszard Filinkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RADOMIERZYCE - TEREN "A", GMINA SIECHNICE

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK nr 1
DO UCHWAŁY nr
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia



N
W E
S

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
GRANICA GMINY SIECHNICE

USTALENIA FUNKCJONALNE

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNI — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZL — TEREN LASÓW I ZADRZEWIEŃ
- E — TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDX — TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH

USTALENIA REGULACYJNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- E — ISTNIEJĄCE SŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN20kV
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 350 PN 4,0MPa WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ I KONTROLOWANĄ
- 15 — WYMIARY W METRACH

PRACOWNIA PROJEKTOWO - GEODEZYJNA *Witkowski & Sławik s.c.* ul. Łąkowa 5, 57-400 STRONIE ŚL., tel./fax 75-7418880	
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RADOMIERZYCE - TEREN "A", GMINA SIECHNICE	
CZĘŚĆ: RYSUNEK PLANU	SKALA 1:1000
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Ludwik Witkowski, nr ZUHU Z-402; mgr inż. Marcin Sławik, nr ZUHU Z-402	DATA: 07.10.14

Siechnice, dn. 16. 06. 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
BURMISTRZA SIECHNIC

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice

Zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami) rozstrzygam w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu:

1. **Wnoszący uwagę: Edmund Żygadło, ul. Małowiejska 21, 55-020 Żórawina**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 49/64, 49/65, 49/78.
   2) Symbol terenu w projekcie planu: MNI – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności.
   3) Treść uwagi:
   Zwracam się z wnioskiem o wykreślenie zapisu § 10 pkt 2 w wyżej wymienionym projekcie uchwały o treści: ustala się następujące minimalne powierzchnie działek: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1200 m^2, i wpisanie : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1000 m^2.
   Uzasadnienie: działka będzie podzielona nas mniejsze działki i wpisanie takiej powierzchni minimalnej w pewnych sytuacjach może uniemożliwić podział.
   4) Rozstrzygnięcie:
   Zgodnie ze studium min. pow. działki wielorodzinnej wynosi 1000 m^2 Propozycja uwzględnienia uwagi – do rozważenia.

2. **Wnoszący uwagę: Edmund Żygadło, ul. Małowiejska 21, 55-020 Żórawina**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: ustalenia projektu mpzp dla terenów MN.
   2) Symbol terenu w projekcie planu: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
   3) Treść uwagi:
   Zwracam się z wnioskiem o zmianę zapisu § 13 pkt 6 podpunkt c) w wyżej wymienionym projekcie uchwały o następującej treści: Treść projektowana (aktualna): c) co najmniej 210 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym szeregowym. Treść proponowana: c) co najmniej 105 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym szeregowym. Uzasadnienie: w obecnej chwili na rynku mieszkań występuje duży popyt na niewielkie mieszkania od 60 do 80 m^2. Proponowana zmiana daje możliwości budowania dwóch mieszkań w jednym budynku szeregowym przy zachowaniu rozsądnych wymiarów działki, na której posadowiony będzie budynek szeregowy.
   4) Rozstrzygnięcie:
   Zgodnie ze studium min. pow. działki szeregowej wynosi 150 m^2 Przy możliwości 2 lokali mieszkalnych w jednym segmencie pow. działki na 1 lokal może wynieść 75 – 80 m^2 Propozycja uwzględnienia uwagi – do rozważenia.

3. **Wnoszący uwagę: Edmund Żygadło, ul. Małowiejska 21, 55-020 Żórawina**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: projekt planu – ustalenia projektu mpzp..
   2) Symbol terenu w projekcie planu: MN, MNI.
   3) Treść uwagi:
   Zwracam się z wnioskiem o zmianę zapisu § 14 pkt 6 d) w wyżej wymienionym projekcie uchwały o następującej treści: Treść projektowana (aktualna): c) co najmniej 100 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym. Treść proponowana: c) co najmniej 80 m^2 powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym.

Uzasadnienie: działka będzie podzielona nas mniejsze działki i wpisanie takiej powierzchni minimalnej w pewnych sytuacjach może uniemożliwić podział.

4) Rozstrzygnięcie:
Propozycja uwzględnienia uwagi – do rozważenia. Studium nie określa ograniczeń.

4. **Wnoszący uwagę: <u>Kazimierz Szerszon, ul. Uczniowska 11, 52-222 Wrocław</u>**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 18 obręb Radomierzyce.
   2) Symbol terenu w projekcie planu: 1.3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   3) Treść uwagi: wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A" nr 18 położonej na terenie obrębu Radomierzyce w zakresie umożliwienia dojazdu do ul. Wrocławskiej. Dziaka jest długa i proszę o zaprojektowanie dojazdu łączącego działkę z ul. Wrocławską.
   4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
   Proponowany dojazd prowadzi przez min. 9 działek, w tym 1 zagospodarowaną i ogrodzoną, co wymagałoby ingerencji w teren zagospodarowany i skutkowałoby roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Siechnice. Wyznaczenie dojazdu bardziej na południe wykracza poza granice obszaru objętego planem. Ewentualne przedłużenie dojazdu od ul. Piaskowej ze ślepo zakończonym placem do zawracania przed ogrodzeniem przy ul. Wrocławskiej jest nieracjonalne.

5. **Wnoszący uwagę: <u>Krystyna Kornas, ...</u>**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 20 obręb Radomierzyce
   2) Symbol terenu w projekcie planu: 1.3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   3) Treść uwagi:
   Jako właścicielka dz. 20 w Radomierzycach chciałabym zgłosić następujące uwagi:
      1) prośbę o doprecyzowanie określenia obszaru strefy ochronnej przy gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającym przez dz. 20 dla zabudowy jednorodzinnej 1.3MN (Rozdział II paragraf 11). Z widniejącego w projekcie zapisu, który wklejam w załączeniu, nie wynika że jest to po 35 metrów od osi gazociągu, a po 65. zapis taki wyłączałby prawie 50 % działki spod możliwości zagospodarowania pod zabudowę, przeciwko czumu musiałabym zaprotestować. Jednocześnie prosiłabym o adekwatne naniesienie strefy ochronnej na mapkę – rysunek planu, załącznik nr 1 do uchwały.(....)
      2) prośbę o rozpatrzenie możliwości poprowadzenia drogi dojazdowej do dz. 20 od ulicy Wrocławskiej. Droga taka byłaby w interesie wszystkich działek równoległych do dz. 20 (nr 17-24) i zdecydowanie ułatwiłaby komunikację. Byłaby tez zwieńczeniem biegnącej do numeru 24 ulicy Piaskowej. Na dzień dzisiejszy dojazd do działek jest utrudniony i Możliwy jedynie od drogi polnej, bitej tj. ul. Wspólnej.
   4) Rozstrzygnięcie:
   Ad. 1) Uwaga dot. strefy ochronnej – nieuwzględniona: strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN350 PN4,0MPa jest oznaczona zgodnie z następującymi przepisami:
      a) rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055, ze zmianami) – obowiązywało do dnia 4 września 2013 r. tj. w okresie opiniowania i uzgadniania projektu mpzp,
      b) rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) – obowiązuje od 4 września 2013 r.

   Projekt mpzp przedłożony do zaopiniowania zarządcy sieci gazowej tj. Operatorowi Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM, Oddział we Wrocławiu, zawierający strefę ochronną o szerokości po 20 m od osi gazociągu został zaopiniowany negatywnie, przy czym wskazana została konieczność zmiany szerokości strefy do 65 m od osi gazociągu ze

względu na dopuszczenie w ustaleniach projektu mpzp na terenach MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) funkcji nieuciążliwych usług podstawowych. Odległość ta wynika z wymagań nieobowiązującego już rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r.. Z kolei rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055, ze zmianami), obowiązujące do dnia 4 września 2013 r., wyłącza w § 89 z wymagań określonych w tym rozporządzeniu gazociągi wybudowane przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia czyli sprzed 12.12.2001 r. Bezsprzecznie gazociąg wysokiego ciśnienia WC DN350 PN4,0MPa przebiegający przez obszar objęty projektem mpzp został wybudowany przed tą datą. Wynika stąd, że do tego gazociągu należy stosować wymagania rozporządzenia z 1995 r.. Z kolei rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), obowiązujące od 4 września 2013 r., zawiera załącznik nr 2, w którym określone zostały odległości zabudowy m.in. od gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r. Odległości te dla funkcji usług publicznych i obiektów zamieszkiwania zbiorowego (funkcje dopuszczone ustaleniami projektu mpzp na tym terenie) określone zostały szerokością strefy kontrolowanej wynoszącej 130 m, czyli po 65 m po obu stronach osi gazociągu. Odległości te są takie same jak w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055, ze zmianami) obowiązującym do dnia 4 września 2013 r.
Ustalenia projektu mpzp w § 11 ust 1 pkt 1 brzmią w sposób następujący *„zagospodarowanie terenu 1.1MN w strefie kontrolowanej oraz terenów 1.2MN, 1.2MN i 2MNI w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN350 PN4,0MPa, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych"*. Wynika z tego, że w przypadku przebudowy gazociągu, a co za tym idzie zmianie jego parametrów wytrzymałościowych, możliwe będzie zmniejszenie wymaganych odległości planowanej zabudowy od osi gazociągu, zgodnie z przepisami obowiązującymi w danym momencie.

Ad. 2) Uwaga dot. wyznaczenia drogi dojazdowej do dz. 20 od ulicy Wrocławskiej - nieuwzględniona. Proponowany dojazd prowadzi przez min. 9 działek, w tym 1 zagospodarowaną i ogrodzoną, co wymagałoby ingerencji w teren zagospodarowany i skutkowałoby roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Siechnice. Wyznaczenie dojazdu bardziej na południe wykracza poza granice obszaru objętego planem. Ewentualne przedłużenie dojazdu od ul. Piaskowej ze ślepo zakończonym placem do zawracania przed ogrodzeniem przy ul. Wrocławskiej jest nieracjonalne.

Burmistrz Siechnic

Milan Ušák

.....

Uzasadnienie
do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia .....

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XLII/310/10 Rady Miejskiej Siechnic z dnia 18 października 2010r.
2. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych wsi Radomierzyce, w północnej części obrębu przy granicy z miastem Wrocław.
3. Celem opracowania planu było przeznaczenie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej (niskiej intensywności) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice.
4. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późn. zm.).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice obejmuje tereny, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzjami:
   1) Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ.tr.057-602/Z-93631/94 z dn. 8.11.1994r.
   2) Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ.tr. 057-602-599/02 z dn. 26.03.2003r.
   3) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-535/13 z dnia 14.02.2013r. (16,36 ha).
   4)
6. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień oraz „zgody rolnej" projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu. Informacje o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ogłoszono zgodnie z art. 17 ust 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012r., poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 46 pkt 2 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 2008 r. poz. 1227, z późn. zm.) przez ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza" z dnia 11 kwietnia 2014 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 11 kwietnia do 6 czerwca 2014r.
7. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 6 czerwca 2014 r. złożono na piśmie 5 uwag do ustaleń projektu planu. Uwagi te zostały rozpatrzone rozstrzygnięciem Burmistrza Siechnic zgodnie z art. z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami). Spośród złożonych uwag rozstrzygnięciem Burmistrza uwzględniono 3 uwagi. Pozostałe 2 uwagi zostały rozstrzygnięciem Burmistrza nieuwzględnione i przekazane Radzie Miejskiej Siechnic do rozpatrzenia przed podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice.
8. Ustalenia projektu planu dotyczą terenu położonego przy istniejącej sieci dróg publicznych, z łatwym dostępem do mediów w ulicach: Wrocławskiej. Rozwój sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej, wynikający z kolejności zainwestowania projektowanych obszarów, będzie następował staraniem i na koszt operatorów sieci. Plan nie wyklucza możliwości realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora. Nie przewiduje się znaczących kosztów po stronie Gminy w zakresie prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, jako skutków uchwalenia niniejszego projektu planu.
9. Poziom przychodów do budżetu gminy wskutek realizacji ustaleń planu, zwłaszcza w pierwszych latach po wejściu w życie nowego mpzp, będzie zależał przede wszystkim od opłat i

podatków związanych z obrotem nieruchomościami spoza zasobu gminnego (renta planistyczna, podatek od czynności cywilnoprawnych) i, w mniejszym stopniu, z tytułu opłat adiacenckich. Ze względu na atrakcyjną lokalizację gruntów mogą to być kwoty bardzo istotne z punku widzenia budżetu gminnego. Istotny wpływ na poziom tych przychodów będzie miała ogólna sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości i związana z nią skłonność inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego. Wprowadzenie w życie ustaleń planu powinno spowodować znaczny przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych. Należy się więc spodziewać także odpowiedniego, stabilnego i długotrwałego przyrostu wpływów podatkowych z tego tytułu.

10. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice.

Mając na uwadze powyższe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice jest uzasadnione.

Burmistrz Siechnic

Milan Usák

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

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice

Zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późniejszymi zmianami) rozstrzygam w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu:

1. **Wnoszący uwagę: Kazimierz Szerszon, ul. Uczniowska 11, 52-222 Wrocław**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 18 obręb Radomierzyce.
   2) Symbol terenu w projekcie planu: 1.3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   3) Treść uwagi: wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A" nr 18 położonej na terenie obrębu Radomierzyce w zakresie umożliwienia dojazdu do ul. Wrocławskiej. Dziaka jest długa i proszę o zaprojektowanie dojazdu łączącego działkę z ul. Wrocławską.
   4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
      Proponowany dojazd prowadzi przez min. 9 działek, w tym 1 zagospodarowaną i ogrodzoną, co wymagałoby ingerencji w teren zagospodarowany i skutkowałoby roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Siechnice. Wyznaczenie dojazdu bardziej na południe wykracza poza granice obszaru objętego planem. Ewentualne przedłużenie dojazdu od ul. Piaskowej ze ślepo zakończonym placem do zawracania przed ogrodzeniem przy ul. Wrocławskiej jest nieracjonalne.

2. **Wnoszący uwagę: Krystyna Kornas,**
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 20 obręb Radomierzyce
   2) Symbol terenu w projekcie planu: 1.3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   3) Treść uwagi:
      Jako właścicielka dz. 20 w Radomierzycach chciałabym zgłosić następujące uwagi:
      1) prośbę o doprecyzowanie określenia obszaru strefy ochronnej przy gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającym przez dz. 20 dla zabudowy jednorodzinnej 1.3MN (Rozdział II paragraf 11). Z widniejącego w projekcie zapisu, który wklejam w załączeniu, nie wynika że jest to po 35 metrów od osi gazociągu, a po 65. zapis taki wyłączałby prawie 50 % działki spod możliwości zagospodarowania pod zabudowę, przeciwko czumu musiałabym zaprotestować. Jednocześnie prosiłabym o adekwatne naniesienie strefy ochronnej na mapkę – rysunek planu, załącznik nr 1 do uchwały.(....)
      2) prośbę o rozpatrzenie możliwości poprowadzenia drogi dojazdowej do dz. 20 od ulicy Wrocławskiej. Droga taka byłaby w interesie wszystkich działek równoległych do dz. 20 (nr 17-24) i zdecydowanie ułatwiłaby komunikację. Byłaby tez zwieńczeniem biegnącej do numeru 24 ulicy Piaskowej. Na dzień dzisiejszy dojazd do działek jest utrudniony i Możliwy jedynie od drogi polnej, bitej tj. ul. Wspólnej.
   4) Rozstrzygnięcie:
      Ad. 1) Uwaga dot. strefy ochronnej – nieuwzględniona: strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN350 PN4,0MPa jest oznaczona zgodnie z następującymi przepisami:
      a) rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001r., poz. 1055, ze zmianami) – obowiązywało do dnia 4 września 2013r. tj. w okresie opiniowania i uzgadniania projektu mpzp,

b) rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013r. poz. 640) – obowiązuje od 4 września 2013 r.

Projekt mpzp przedłożony do zaopiniowania zarządcy sieci gazowej tj. Operatorowi Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM, Oddział we Wrocławiu, zawierający strefę ochronną o szerokości po 20 m od osi gazociągu został zaopiniowany negatywnie, przy czym wskazana została konieczność zmiany szerokości strefy do 65 m od osi gazociągu ze względu na dopuszczenie w ustaleniach projektu mpzp na terenach MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) funkcji nieuciążliwych usług podstawowych. Odległość ta wynika z wymagań nieobowiązującego już rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r.. Z kolei rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055, ze zmianami), obowiązujące do dnia 4 września 2013 r., wyłącza w § 89 z wymagań określonych w tym rozporządzeniu gazociągi wybudowane przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia czyli sprzed 12.12.2001 r. Bezsprzecznie gazociąg wysokiego ciśnienia WC DN350 PN4,0MPa przebiegający przez obszar objęty projektem mpzp został wybudowany przed tą datą. Wynika stąd, że do tego gazociągu należy stosować wymagania rozporządzenia z 1995 r.. Z kolei rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), obowiązujące od 4 września 2013 r., zawiera załącznik nr 2, w którym określone zostały odległości zabudowy m.in. od gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r. Odległości te dla funkcji usług publicznych i obiektów zamieszkiwania zbiorowego (funkcje dopuszczone ustaleniami projektu mpzp na tym terenie) określone zostały szerokością strefy kontrolowanej wynoszącej 130 m, czyli po 65 m po obu stronach osi gazociągu. Odległości te są takie same jak w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055, ze zmianami) obowiązującym do dnia 4 września 2013 r.

Ustalenia projektu mpzp w § 11 ust 1 pkt 1 brzmią w sposób następujący *„zagospodarowanie terenu 1.1MN w strefie kontrolowanej oraz terenów 1.2MN, 1.2MN i 2MNI w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia WC DN350 PN4,0MPa, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych"*. Wynika z tego, że w przypadku przebudowy gazociągu, a co za tym idzie zmianie jego parametrów wytrzymałościowych, możliwe będzie zmniejszenie wymaganych odległości planowanej zabudowy od osi gazociągu, zgodnie z przepisami obowiązującymi w danym momencie.

Ad. 2) Uwaga dot. wyznaczenia drogi dojazdowej do dz. 20 od ulicy Wrocławskiej - nieuwzględniona. Proponowany dojazd prowadzi przez min. 9 działek, w tym 1 zagospodarowaną i ogrodzoną, co wymagałoby ingerencji w teren zagospodarowany i skutkowałoby roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Siechnice. Wyznaczenie dojazdu bardziej na południe wykracza poza granice obszaru objętego planem. Ewentualne przedłużenie dojazdu od ul. Piaskowej ze ślepo zakończonym placem do zawracania przed ogrodzeniem przy ul. Wrocławskiej jest nieracjonalne.

Burmistrz Siechnic

Milan Ušak

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

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce – teren „A", gmina Siechnice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz poszerzeniu ciągu pieszo-jezdnego.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Siechnice.

§ 2.

Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt. 1 będą:
1) środki własne gminy,
2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
3) środki pozyskane z *Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej*,
4) kredyt bankowy,
5) emisja obligacji komunalnych.

§ 3.

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1. odbywać się będzie poprzez:
1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) z obligacji komunalnych,
   f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
   g) z innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Burmistrz Siechnic
Milan Usak