DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 grudnia 2021 r.

Poz. 6285

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 29.12.2021 11:39:42

UCHWAŁA NR XLVIII/433/21
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 16 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą nr VI/41/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa oraz uchwałą nr VII/76/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, (uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I, zwany dalej „planem".

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:

a) wyjaśnienie używanych pojęć,

b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

i) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) Rozdział 2 ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,

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, stanowiące załącznik nr 3 do planu,

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały, przedstawione w postaci cyfrowej w pliku GML.

3. Plan nie ustala:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu, pokrywające się z linią rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

3) **RM**– tereny zabudowy zagrodowej,

4) **U** – tereny zabudowy usługowej,

5) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,

6) **U/SM** – teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów,

7) **R** – tereny rolnicze,

8) **WS -** tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych,

9) **ZN –** tereny zieleni nieurządzonej,

10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

11) **E** – tereny obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

12) **KK –** tereny kolejowe,

13) **KDZ –** tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,

14) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,

15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,

16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

5) obiekty i obszary podlegające ochronie:

1) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej,

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

3) stanowiska archeologiczne,

4) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

5) zabytkowe aleje drzew,

4. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

1) trasa istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Wrocław – Pasikurowice,

2) istniejący gazociąg w/c DN 350 4,0 MPa,

3) granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,

4) granice pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,

5) granice terenów zamkniętych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach,

2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej Uchwały,

3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia,

5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,

6) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego,

9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi,

10) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych,

11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej

teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry,

12) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały,

13) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m^2.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w **ust. 1** od:

1) terenów kolejowych oznaczonych symbolem **KK** – 20 m,

2) dróg oznaczonych symbolem **KDZ** – 8 m,

3) dróg oznaczonych symbolem **KDL, KDD, KDW** – 6 m,

4) cieków wodnych oznaczonych symbolem **WS** – 3 m.

3. Odstępstwa od ustaleń **ust.1** dopuszcza się tylko w sytuacjach oznaczanych na rysunku planu.

4. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojść, parkingów i miejsc parkingowych.

5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

§ 6. 1. W zakresie realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem **ust. 2** ustala się:

1) maksymalną wysokość ogrodzenia 2,2 m,

2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,

3) dopuszczenie stosowania żywopłotów i ogrodzeń z zieleni.

2. Na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 10 pkt 2 lit. i**.

§ 7. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolno stojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

1) zakazu realizacji urządzeń reklamowych typu billboard,

2) dopuszczenia lokalizacji jedynie szyldów na terenach oznaczonych symbolem **MN** oraz terenach położonych w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej i obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,

3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDW, R, WS, ZN i ZP.**

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

1) nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych z uwzględnieniem istniejącego sąsiedztwa,

2) zasady realizacji dachów:

a) na terenach **od 1.MN do 12.MN, od 1.MN/U do 3.MN/U, od 1.RM do 5.RM, od 3.U do 10.U, 1.U/SM** dla zabudowy wolno stojącej: ¾ dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) spadziste o nachyleniu połaci dachowych 20º-30º, ¾ dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35º-50º,

b) na terenach **od 1.MN do 12.MN, 1.MN/U do 3.MN/U, od 1.RM do 5.RM** dla zabudowy bliźniaczej - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35º-50º,

c) na terenach **1.U, 2.U, 1.US**: ¾ dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) - spadziste 20º-30º, ¾ budynki dwukondygnacyjne z drugą kondygnacją w poddaszu – spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35º-50º lub łukowe, ¾ budynki dwukondygnacyjne z drugą pełną kondygnacją – łukowe, płaskie, spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-25º lub 35º-45º ¾ budynki trzykondygnacyjne z trzecią kondygnacją w poddaszu - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30º - 50º ¾budynki trzykondygnacyjne - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-30º,

d) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15º-25º,

e) dla garaży i budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami **U, RM** - spadziste o nachyleniu połaci dachowych 35º-45º,

3) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,

4) zakaz stosowania na elewacjach budynków paneli syntetycznych, tzw. siddingu,

5) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „B" ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w **§ 10 pkt 2 i pkt 5**,

6) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 0,3 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu oraz realizacji obiektów budowlanych bez wyposażenia ich w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną,

2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenie oznaczonym symbolem **1U/SM,**

3) ograniczenia określone w **pkt 2** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,

4) nakaz uwzględnienia zasady, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska naturalnego powyżej norm określonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu,

2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:

a) nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Zębice,

b) nakaz nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,

c) nakaz zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji , rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,

d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,

e) nakaz realizacji nowych budynków na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,

f) nakaz stosowania w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglastym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

g) w budynkach murowanych nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,

h) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,

i) nakaz nawiązania formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonach z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,

j) nakaz uwzględnienia ustaleń **§ 7** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

k) nakaz ochrony krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym istniejącego drzewostanu oraz układu dróg i cieków wodnych,

l) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,

3) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, której mowa w pkt 1, jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

a) dom mieszkalny nr 2 Zębice XIX/XXw.,

b) dom mieszkalny nr 7 Zębice poł. XIX/XX,

c) dom mieszkalny nr 10 Zębice poł. XIX/XX,

d) dom mieszkalny nr 13 Zębice poł. XIX/XX,

e) dom mieszkalny nr 20 Zębice poł. XIX/XX,

f) dom mieszkalny nr 22 Zębice poł. XIXw,

5) dla obiektów określonych w pkt 4 obowiązuje:

a) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

b) nakaz zachowania lub odtworzenia w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,

c) nakaz utrzymania i otworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,

d) nakaz zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrz,

e) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,

f) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,

g) nakaz uwzględnienia ustaleń **§ 7** w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

h) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,

i) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

6) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

a) nr 4/84/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,

b) nr 5/85/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza),

c) nr 4/110/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,

d) nr 16/112/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,

e) nr 17/113/82-29 AZP. Ślad osadnictwa chronologia: epoka kamienia. Ślad osadnictwa chronologia: średniowiecze,

7) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt 6 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu,

9) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 8 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) zabytkowe aleje drzew, oznaczone na rysunku planu,

11) dla obiektów określonych w pkt 10 obowiązuje nakaz ochrony drzew oraz zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan drzewostanu.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) 1.MN - 2MN, 1.U, 2.U, 1.US - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej, **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) 3 MN - 12MN – 700 **m²,** w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej, **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

c) od 1.MN/U do 3.MN/U - **1000 m²**,

d) od 3.U do 10.U, 1.U/SM - **1200 m²**,

e) 1.ZP, 2.ZP, od 1.E do 4.E, 1.KK, 2.KK, od 1.KDZ do 3.KDZ, od 1.KDL do 9.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 10.KDW - **1 m²**,

2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) od 1.RM do 5.RM, 1.U, 2.U, 1.US - **20 m**,

b) od 1.MN do 12.MN - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej, **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

c) od 1.MN/U do 3.MN/U - **20 m**,

d) od 3.U do 10.U, 1.U/SM - **25 m**,

e) od 1.R do 5.R, od 1.WS do 11.WS, od 1.ZN do 15.ZN, 1.ZP, 2.ZP, od 1.E do 4.E, 1.KK, 2.KK, od 1.KDZ do 3.KDZ, od 1.KDL do 9.KDL, od 1.KDD do 4.KDD, od 1.KDW do 10.KDW - **1 m**,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75^0 do 105^0.

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

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami,

3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,

4) obowiązek obsługi nowo widzialnych działek budowlanych z drogi o niższej klasie technicznej, w przypadku gdy będą one graniczyć z więcej niż jedną drogą lub za pomocą dróg wewnętrznych i dojazdowych włączonych do drogi oznaczonej symbolem 2.KDZ,

5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,

b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,

c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m,

6) zasady obsługi parkingowej:

a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana, w ilości co naj mniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to także miejsce w garażu.

b) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: ¾ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie, ¾ usług i handlu, obiektów produkcyjnych za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 3 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych, ¾ usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 2 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej i 3 m.p./5 zatrudnionych,

c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: ¾ w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, ¾ dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) na całym obszarze planu:

a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,

b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych,

2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,

b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) nakaz realizacji nowych sieci wodociągowych w układzie promienisto-pierścieniowym,

d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych określonych w przepisach odrębnych,

3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,

b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,

e) nakaz określony w lit. d nie dotyczy istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków,

f) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiornikach szczelnych, otwartych na terenach własnych inwestora,

g) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. f dopuszczenie odprowadzania tych wód do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

h) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,

4) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,

c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,

d) w celu zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,

e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW,

5) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,

b) w celu zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,

c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny,

6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,

7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych,

8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:

a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek,

b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych i rzek,

c) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM, U, U/SM,

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami US, R, WS, ZN, ZP, E, KK, K, KDZ, KDL, KDD, KDW.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze.

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m**,

- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,

- budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej, **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **500 m²**.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3.MN do 12.MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m**,
- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
- budynków gospodarczych i garaży – **6 m,**

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- **0,4** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej**,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- **60%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **700 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej, **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **350 m²**.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.MN/U do 3.MN/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych,

b) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej: ¾ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wolno stojącej, ¾ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej realizowanej bez zabudowy usługowej, ¾ zabudowy usługowej wolno stojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt 1**,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych – **10 m**,
- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
- budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej**,**

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż **500 m²**.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.RM do 5.RM** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa zagrodowa,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

b) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych– **10 m**,
- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
- budynków inwentarskich – **8 m**,
- budynków gospodarczych i garaży – **8 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50**%** powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty produkcyjne,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych, pod warunkiem, że będą one przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową,

c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

d) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych i obiektów produkcyjnych oraz budynków mieszkaniowych i urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,

- budynków gospodarczych i garaży – **8 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **250 m^2**,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m^2**.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa z zakresu usług oświaty, nauki, edukacji, kultury, z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej w formie świetlicy,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

b) lokale usługowe z zakresu usług gastronomii i handlu detalicznego lokalizowane w budynkach przeznaczenia podstawowego,

c) budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych – **10 m**,

- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,

- budynków gospodarczych – **8 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3.U do 10.U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,

b) obiekty produkcyjne,

c) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,

d) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt 1**,

e) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

f) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych, mieszkalnych, obiektów produkcyjnych - **10 m**,
- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
- budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **50%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **200 m²**,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usług sportu i rekreacji oraz obiekty i urządzenia sportowo rekreacyjne, w tym boiska i korty tenisowe,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, w tym świetlica wiejska,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

c) budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych, obiektów socjalno - gospodarczych – **10,5 m**,
- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m,**
- budynków gospodarczych – **8 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,8**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **40%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1000 m²**.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/SM** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa oraz składy i magazyny, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,

b) lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne,

c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,

d) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych, mieszkalnych, magazynów - **10 m**,
- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
- budynków gospodarczych i garaży – **6 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,5**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych - **50%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **1200 m²**.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.R do 5.R** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez zabudowy,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.WS do 12.WS** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: wody powierzchniowe, rowy melioracyjne,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o ile lokalizacja związana jest z gospodarką wodną lub przeciwpowodziową.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.ZN do 16.ZN** ustala się **przeznaczenie podstawowe**: zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP, 2.ZP** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: zieleń urządzona, bez zabudowy,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym place zabaw,

b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość:

- obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych - **6 m**,

- urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) minimalna powierzchnia pokrycia terenów zielenią urządzoną - **70%** powierzchni działki budowlanej.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.E do 4.E** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,

3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KK** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny kolejowe,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowy nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego,

4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, parkingów, obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, do obsługi stacji kolejowej.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDZ do 4.KDZ** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy drogi zbiorczej,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDZ – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,

b) 2.KDZ – 19 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3.KDZ – 6 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4.KDZ – 9,5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDL do 9.KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy drogi lokalnej,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDL – 12 – 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2.KDL – 12 m,

c) 3.KDL – 12 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4.KDL – 12 m,

e) 5.KDL – 15 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6.KDL –15 m, na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,

g) 7.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,

h) 8.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,

i) 9.KDL - plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 - 3 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDD do 4.KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDD – 16 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 22,5 m,

b) 2.KDD – 10 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3.KDD –10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4.KDD –10 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1.KDW do 10.KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: drogi wewnętrzne,

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,

3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**

a) 1.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,

b) 2.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,

c) 3.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,

d) 4.KDW –10 m,

e) 5.KDW – 10 m,

f) 6.KDW – 8 – 8,5 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 12,5 m,

g) 11.KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 15 m,

h) 8.KDW –10 m, z zakończeniem placem do zawracania o szerokości 20 m,

i) 9.KDW –10 m,

j) 10.KDW – 8 m.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 35. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice, gmina Święta Katarzyna zatwierdzony uchwałą nr XLVI/384/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

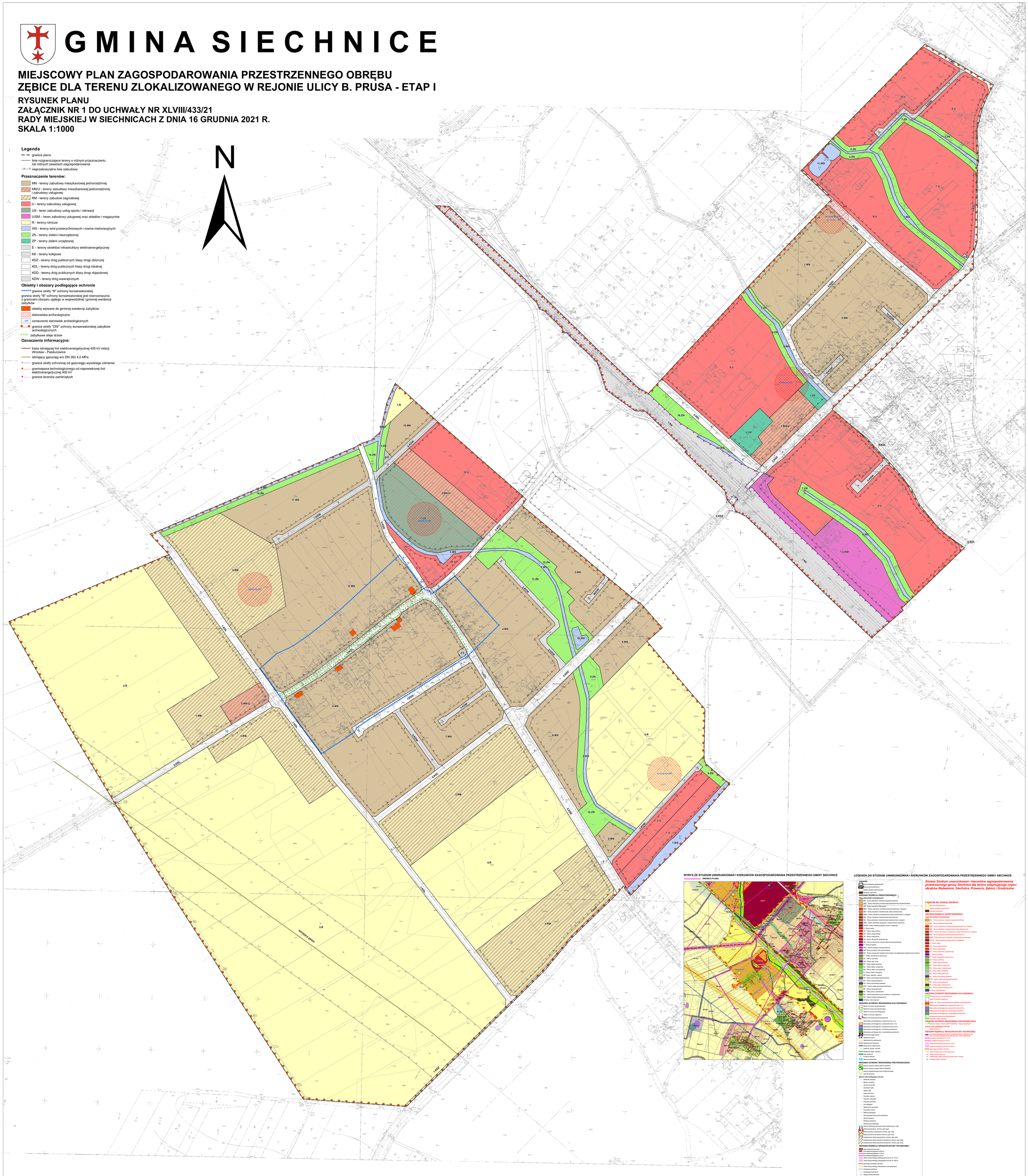
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Roman Kasprowicz

GMINA SIECHNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU ZĘBICE DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULICY B. PRUSA - ETAP I

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII/433/21
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA 16 GRUDNIA 2021 R.
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego części obrębów Radwanice, Siechnice, Prawocin, Żębice i Grodzisiów

Legenda do zmiany studium

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVIII/433/21
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 16 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	31.01.18	Sołectwo Zębice Stowarzyszenie Teraz Gmina	1. Brak zgody na wyznaczenie przebiegu drogi szybkiego ruchu na terenach zalewowych rzeki Zielonej i wpadającej do niej Strugi Miłoszewskiej, ze względu na: a) położenie drogi w zasięgu terenów zalewowych rzeki/obszarów zagrożonych powodzią, b) niewystarczający zasięg terenów zalewowych rzeki, z nadmiernym ograniczeniem naturalnych polderów rzeki	-	1US, 2.U, 1.KDGP, obszar planu	**X pkt. 3**	**X pkt. 1, 2, 4, 5, 6**	**X pkt. 3**	**X pkt. 1, 2, 4, 5, 6**	1. Wskazany przebieg przedmiotowej drogi został wyznaczony na podstawie wniosków mieszkańców wsi Zębice wnoszących o odsunięcie korytarza drogi od zwartej zabudowy wsi (ze względu na ograniczenie uciążliwości akustycznej drogi) a każe uzyskał zgodę Ministra na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej. Zmiana

			c) wprowadzenie skrzyżowania drogi powiatowej z projektowaną drogą, powodującego niebezpieczeństwo dla ruchu kołowego d) wzrost zanieczyszczenia powietrza związanego z funkcjonowaniem drogi 2. Rezygnacja z realizacji drogi szybkiego ruchu na rzecz intensyfikacji transportu kolejowego 3. Zachowanie naturalnego stawu przy rowie WS4 4. Wyznaczenie wzdłuż całej rzeki Zielonej oraz Strugi Miłoszewskiej pasa terenu o szerokości 15 – 20 m przeznaczonego na funkcje zieleni urządzonej i nieurządzonej, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych i rowerowych oraz zakazem zmiany ukształtowania terenu zalewowego (i nakazem przywrócenia naturalnego ukształtowania terenu) i zakazem wykonywania obiektów utrudniających migrację zwierząt 5. Uwagi dotyczące innych procedur planistycznych prowadzonych w gminie Siechnice nieobejmujące obszaru planu lub dotyczące prowadzonej procedury planistycznej nad sporządzeniem zmiany studium obejmującego obszar położony częściowo w granicach sporządzanego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko 6. Doprecyzowanie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami 1.US i 2.U							przebiegu drogi spowodowałaby ponowne narażenie mieszkańców wsi na zwiększone oddziaływanie akustyczne drogi. Wnoszone w uwadze argumenty dotyczące zagrożenia powodziowego nie mają uzasadnienia w toku formalnym sporządzanego planu. Na etapie uzgadniania i opiniowania projektu nie wykazano w rejonie wsi Zębice występowania obszarów zagrożenia powodziowego. W myśl obowiązujących przepisów prawa Gmina nie jest organem uprawnionym do wskazywania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Również argument dotyczący utrzymania funkcji ekologicznej doliny rzeki nie ma uzasadnienia w tej procedurze. Projekt planu uzyskał pozytywne opnie w tym zakresie, co pozwala przyjąć, że przebieg drogi w stopniu maksymalnym uwzględnia ochronę doliny rzeki i zachowuje jej funkcję ekologiczną. Argument dotyczący zmiany przebiegu drogi ze względu na zanieczyszczenie powietrza związane z jej funkcjonowaniem nie ma również zastosowania i pozostaje w sprzeczności z poprzednią argumentacją. Zmiana jej przebiegu spowoduje przesunięcie jej w kierunku zabudowy wsi co jednocześnie będzie skutkować większym oddziaływaniem drogi na jej mieszkańców. Część uwagi wnoszona w zakresie wskazania włączenia drogi powiatowej do przedmiotowej drogi również nie ma uzasadnienia w procedurze uzgodnień i

										opiniowania. Ewentualne rozwiązania projektowe w tym zakresie zostaną rozstrzygnięte na etapie projektu technicznego drogi wykonywanego po zakończeniu prowadzonej procedury planistycznej. W etapie uzgodnień i opinii nie wpłynęły uwagi instytucji określające brak możliwości połączenia dróg. Uwaga ta dotyczy terenu wyłączonego z opracowania etapu Ii zostanie rozstrzygnięta na etapie etapu II. 2. Nie dotyczy ustaleń mpzp tylko rozwiązań organizacji komunikacji zbiorowej - tereny poza etapem I 3. pkt. uwzględniono 4. Uwaga w tym zakresie nie odzwierciedla stanu faktycznego projektu. W projekcie wskazano wzdłuż całej rzeki Zielonej pas terenów przeznaczonych na cele zieleni nieurządzonej (ekologicznej) o szerokości przekraczającej 20 m. Zbliżenie do rzeki tych terenów jest wyłącznie w miejscach, które zostały zachowane w użytkowaniu rolniczym lub stanowią nieruchomości zabudowane (w tym nieruchomości podlegające inwestycjom na podstawie decyzji administracyjnych). Dopuszczenie realizacji inwestycji związanych z osłoną przeciwpowodziową zostało uwzględnione w ustaleniach projektu. Dopuszczenie natomiast realizacji innych inwestycji kłóci się z wcześniejszą częścią uwagi dotyczącą zachowania walorów ekologicznych doliny rzeki. Zwiększenie oddziaływania antropogenicznego spowoduje

										wzrost zagrożeń dla siedlisk i zwierząt znajdujących się w dolinie. Wprowadzanie obostrzeń w zakresie zmiany ukształtowania terenu oraz umożliwienia migracji zwierząt nie ma również uzasadnienia. W ramach doliny rzeki nie przewiduje się możliwości realizacji żadnych inwestycji budowlanych (za wyjątkiem drogi opisanej we wcześniejszych częściach uwagi) 5. Uwaga w tym zakresie zostaje odrzucona ze względu na odnoszenie się do terenów położonych poza granicami opracowania oraz innych procedur planistycznych. Uwagi dotyczące prognozy oddziaływani na środowisko zostaną rozstrzygnięte w trybie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, ze zmianami). 6. Proponowana korekta ustaleń planu w zakresie sposobu zagospodarowania przedmiotowych terenów wynika z ustaleń projektu planu i nie powoduje zmiany zawartych w nim regulacji.
2.	31.01.18	Osoba fizyczna	Dopuszczenie realizacji zabudowy usługowo – produkcyjnej wraz z ograniczeniem wykluczeń wskazanych dla terenu zabudowy zagrodowej	-	4.RM		**X**		**X**	Zmiana niemożliwa ze względu na procedurę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Organy wydające taką zgodę oraz opiniujące wniosek negatywnie odniosły się do zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele niezwiązane z rolnictwem.

										Ponadto brak zgodności proponowanego zapisu z aktualnie obowiązującym Studium.
3.	06.02.18	Osoba fizyczna	1. Brak zgody na przebieg przez działkę drogi 2.KDW 2. Zmianę przeznaczenia całej działki na cel zabudowy mieszkaniowej 3. Brak zgody na miejscowe poszerzenie drogi 2.KDD do 11 m	113 Zębice	2.KDW, 2.KDD, 18.ZN	**X pkt. 1**	**X pkt. 2, 3**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2, 3**	1. Pkt. uwzględniony 2. Część działki przeznaczona na cele zieleni nieurządzonej stanowi obudowę biologiczną cieku wodnego. Przeznaczenie działki w całości na cele zabudowy mieszkaniowej stanowiłoby naruszenie uzyskanego w trakcie opiniowania projektu stanowiska RDOŚ we Wrocławiu oraz stanowiłoby sprzeciw przeciwko innym uwagom złożonym w procedurze planistycznej, dotyczących zachowania walorów ekologicznych cieków wodnych w obszarze opracowania. 3. Wyznaczone w projekcie planu poszerzenie drogi jest niezbędne do obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych oraz umożliwienia uzbrojenia ich w infrastrukturę techniczną.
4.	31.01.18	Osoba fizyczna	1. Ograniczenie minimalnej powierzchni działki do 1000 m^2 na obszarze całego planu 2. Wprowadzenie dla ustaleń dotyczących obiektów produkcyjnych ograniczeń w zakresie ograniczenia ich uciążliwości do granicy własności.	-	Obszar planu	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2**	**X pkt. 1**	1. Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia w istniejącym stanie zagospodarowania terenów, wnioskach właścicieli nieruchomości oraz istniejących podziałach geodezyjnych. 2. uwaga uwzględniona w kolejnych wyłożeniach do publicznego wglądu

5.	31.01.18	Osoba fizyczna	Przeniesienie terenu 2E (stacja trafo) na tereny zieleni nieurządzonej	271, 272 Zębice	2.E, 20.ZN		**X**		**X**	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby zmianę przeznaczenia wnioskowanego terenu, który został wyznaczony w celu zapewnienia obudowy biologicznej cieków wodnych, co stanowiłoby również naruszenie uzyskanego w trakcie opiniowania projektu stanowiska RDOŚ we Wrocławiu oraz stanowiłoby sprzeciw przeciwko innym uwagom złożonym w procedurze planistycznej, dotyczących zachowania walorów ekologicznych cieków wodnych w obszarze opracowania. Zmiana byłaby również niezgodna z opinią wydaną przez Zarządcę sieci elektroenergetycznej na obszarze planu. Lokalizacja stacji została zaopiniowana pozytywnie w miejscu wskazanym w projekcie planu.
6.	31.01.18	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy usługowo – produkcyjnej, wraz ze zmianą parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalonych dla niej i dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej	132/2	1.U	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Zmiana nieuzasadniona uspokojonym charakterem wsi Zębice. Dopuszczenie realizacji na działce obiektów produkcyjnych jako przeznaczenia podstawowego spowodowałoby znaczące uciążliwości dla mieszkańców wsi Zębice. Działka nie posiada parametrów działki produkcyjnej (mały front działki, wydłużony kształt). Rozwój zabudowy produkcyjnej spowodowałby zagrożenie wykraczaniem poza granice działki oddziaływania przekraczającego dopuszczalne normy, szczególnie w zakresie hałasu. Prowadzona obecnie działalność w projekcie planu zostaje zachowana. Ograniczenia dotyczą natomiast lokalizacji nowych obiektów budowlanych. Dopuszczenie

										realizacji zabudowy mieszkaniowej ma uzasadnienie jedynie w przypadku gdy będzie ona przeznaczona na cele prowadzącego działalność gospodarczą (usługową).
7.	29.01.18	Osoba fizyczna	Dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej (do wysokości 60 m)	249 Zębice	7.U		**X**		**X**	Przedmiotowy teren znajduje się w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych na cele takiej zabudowy. Dopuszczenie realizacji masztów telefonii komórkowej mogłoby spowodować istotne zagrożenia dla mieszkańców wsi Zębice. Realizacja masztu stanowiłaby również dominantę przestrzenną zakłócającą wykształcony układ ruralistyczny wsi.
8.	26.01.18	PITCIT.pl Sp. z o.o.	1. Zmiana przeznaczenia działki 88 na terenie 1.US na 1-3MNU - cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej 2. Zmiana przeznaczenia działki 89 na terenie 10.U na 1-3MNU - cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej 3. Zmiana przeznaczenia całych działek 279, 280 na cele zabudowy zagrodowej	88, 89, 279, 280 Zębice	1.US, 10.U, 6.RM, 21.ZN	**X pkt. 2**	**X pkt. 1, 3**	**X pkt. 2**	**X pkt. 1, 3**	1. Przedmiotowa działka stanowi część terenu przewidzianego do rozwoju funkcji publicznych. Zmiana przeznaczenia działki znacząco utrudniłaby wykonanie zamierzonych przez gminę inwestycji służących mieszkańcom wsi Zębice – poszerzenie terenów sportowych. 2. Zmiana bez znaczenia dla sposobu zagospodarowania przestrzennego innych nieruchomości. 3. Wskazana w uwadze działka nr 279 znajduje się poza granicami sporządzanego planu. Wyznaczony na działce 280 pas terenu przewidziany do funkcji zieleni urządzonej jest niezbędny do zachowania obudowy biologicznej cieku wodnego, co zostało wskazane w opinii przedstawionej przez RDOŚ we Wrocławiu. Podnoszony w uwadze argument minimalnej powierzchni działki budowlanej

										dotyczy działek wydzielanych po wejściu w życie ustaleń planu. Realizacja zagospodarowania bez podziału nieruchomości umożliwia realizację zabudowy zagrodowej na działkach o mniejszej powierzchni, pomimo iż w przepisach możliwy jest podział na działki nie mniejsze niż 3000m2
9	25.01.18	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki z zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej	27 Zębice	1.RM		**X**		**X**	Zmiana niemożliwa ze względu na procedurę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Organy wydające taką zgodę oraz opiniujące wniosek negatywnie odniosły się do zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele niezwiązane z rolnictwem.
10	25.01.18	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki z zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej	48/5 Zębice	3.RM		**X**		**X**	Zmiana niemożliwa ze względu na procedurę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Organy wydające taką zgodę oraz opiniujące wniosek negatywnie odniosły się do zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele niezwiązane z rolnictwem.
II WYŁOŻENIE										
1	17.01.19	Osoba fizyczna	Prośba o zmianę usytuowania obszaru 2.E i przeniesienie go na obszar 20.ZN	dz. nr 271, 272	2.E, 20.ZN		**X**		**X**	Uwaga odrzucona. Teren wyjęty z opracowania w I etapie. Uwaga niezgodna ze Studium teren w Studium oznaczony jest symbolem ZN-Ze1 – Teren obudowy biologicznej rowu melioracyjnego Z.8a. Teren korytarza przyrodniczego
2	25.01.19	Osoba fizyczna	Przekształcenie działki rolnej na siedliskową	dz. nr 45	4 R		**X**		**X**	Uwaga niezgodna ze Studium teren w Studium oznaczony jest symbolem RP-Ze7 : Teren upraw polowych. Teren w użytkowaniu rolniczym bez możliwości zabudowy.

3	25.01.19	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową	dz. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4	10 U		**X**		**X**	Uwaga niezgodna ze Studium. Brak zapisu umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej. Zgodnie ze Studium: „Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na jednej działce budowlanej w formie wolnostojącej lub w formie połączonych ze sobą budynków usługowo – mieszkaniowych, zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokali mieszkaniowych realizowanych w budynkach usługowych”
4	28.01.19	Stowarzyszenie Teraz Gmina	1. Prośba o wstrzymanie prac nad planem do czasu zakończenia prac nad studium, (Uchylonego w części Wyrokiem WSA) 2. Brak zgody na zlokalizowanie drogi 1KGDP na terenach zalewowych rzeki Zielona i Struga Miłoszowska. Źle zaplanowany wjazd na drogę 1KDGP. 3. Zbyt pobieżna i nie obejmująca wszystkich zagadnień prognoza oddziaływania na środowisko, która nie obejmuje aspektów podtopień oraz ochrony siedlisk zwierząt znajdujących się na terenie planowanego przebiegu drogi. 4. Postulat realizacji drogi na estakadzie co umożliwiłoby zachowanie terenów zalewowych, bezkolizyjne przejścia na perony oraz przejazd drogą powiatową. 5. Biorąc pod uwagę powszechne działania zmierzające do ochrony powietrza, intensywny rozwój publiczny transportu kolejowego oraz charakter rolniczo – rekreacyjny terenów przez które ma przebiegać droga, należałoby rozważyć zasadność jej budowy. Alternatywą dla niej mógłby być zintensyfikowanie	obszar planu	obszar planu	**X** **c** **z** **ę** **ś** **ć** **p** **k** **t.** **7**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6 część 7**	**X część pkt. 7**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6 część 7**	1. Brak uzasadnienia, mieszkańcy wnioskują o etapowanie planu i kontynuowanie prac nad planem 2. Nie dotyczy ustaleń mpzp tylko rozwiązań organizacji komunikacji zbiorowej - tereny poza etapem I. 3. Uwaga odrzucona prognoza oddziaływania na środowisko zawiera wszystkie niezbędne elementy wymagane przepisami, uzyskała opinię RDOŚ a z uwagi na położenie terenu objętego planem poza obszarami chronionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody projekt nie podlegał uzgodnieniu z RDOŚ. Jak wynika z treści prognozy najcenniejsze pod względem wartości przyrodniczych są tereny obejmujące rzekę Zieloną. Zdaniem RDOŚ w trakcie projektowania inwestycji drogi zakłada się zapewnienie swobodnej migracji roślin i zwierząt poprzez przejścia dla zwierząt. 4. Nie dotyczy ustaleń mpzp

			transportu publicznego na trasie Wrocław Oława Siedlce Wrocław – Jelcz – Laskowice i budowa nowych stacji w Radwanicach czy Oławie Siedlce. 6. W ostateczności zmiana kwalifikacji drogi KDGP na główną zamiast ruchu przyspieszonego i o jeśli już to realizacja jej na estakadzie. 7. Mając na uwadze prewencję powodziową postuluje się: 1) wprowadzenie wzdłuż rzeki Zielonej oraz Miłoszowskiej Strugi zakazu innej zabudowy niż urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe na obszarze o szerokości wskazanej w Studium tj. 30 metrów licząc od każdego brzegu rzeki, 2) oznaczenie użytku CE – zgodnie ze Studium 3) zachowanie pasa zieleni wzdłuż rowu W4 pomiędzy boiskiem i świetlicą, 4) zachowanie stawu przy rowie W4 5) wprowadzenie w par. 25 zapisu, w którym znalazłaby się deklaracja odtworzenia rowów melioracyjnych, zaznaczonych na mapie a faktycznie zasypanych, chodzi przede wszystkim o rowy na terenie zlewni Strugi Miłoszowskiej w tym widniejący rów będący przedłużeniem Strugi Miłoszowskiej zlokalizowany wzdłuż terenu 6R na granicy miejscowości Zębice – Grodziszów.							tylko rozwiązań projektowych – tereny poza etapem I. 5. Nie dotyczy ustaleń mpzp tylko rozwiązań organizacji komunikacji zbiorowej - tereny poza etapem I. 6. Nie dotyczy ustaleń mpzp tylko rozwiązań projektowych – tereny poza etapem I. 7. 1) Odrzucona, nie jest możliwe wykluczenie zabudowy na terenach już zainwestowanych jak teren ozn. 1. U – zakaz zabudowy naraziłby Gminę na odszkodowanie. 2) Tereny Ce wyznaczone zostały zgodnie ze Studium 3) Brak podstawy – w studium teren przeznaczony w całości pod usługi sportu. W części uwzględniona poprzez odsunięcie linii zabudowy o 6 m dla terenów 1US. 4) Staw włączony został do jednostki W4. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog możliwych do wprowadzonych zapisów. 5) Brak możliwości wprowadzenia zapisu dotyczącego deklaracji odtworzenia rowów. Takie zadanie winno znaleźć się w harmonogramie prac melioracyjnych na dany rok w planach jednostki – Gminy Siechnice, popartym odpowiednim zabezpieczeniem środków w budżecie.
5	28.01.19	Osoba fizyczna	1. Brak określenia spadku dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych, z drugą pełną kondygnacją (§ 8 ust. 2 lit. a). 2. Wprowadzenie w § 11 lit. b i c zapisów określających minimalną powierzchnię działki 1000 m².	dz. nr 200/34	Obszar planu	**X** **pkt. 2 c**	**X pkt. 1, 2 część, 3, 5**	**X pkt. 2 część, 4**	**X pkt. 1, 2 część, 3, 5**	1. Brak zasadności podwyższania wysokości zabudowy i uwzględnienia uwagi o zapis realizacji zabudowy z drugą pełną kondygnacją, gdyż dla takich parametrów w Studium ustalono

			3. Dodanie w § 16 pkt 2 zapisu "z wyłączeniem obiektów wykraczających uciążliwością poza granicę własności". 4. Błąd redakcyjny uniemożliwiający zrozumienie treści § 32 ust. 3 lit. f . 5. Wątpliwości dotyczące szerokości drogi 15 m.			**z ę ś ć, 4**				wysokość zabudowy do 12 m . Brak zasadności zwiększania wysokości zabudowy dla kameralnej miejscowości jaką są Zębice. 2. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej §11 pkt 1 lit. b. Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia w istniejącym stanie zagospodarowania terenów, wnioskach właścicieli nieruchomości oraz istniejących podziałach geodezyjnych. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej§11 pkt 1 lit. c. 3. Brak podstawy do wprowadzenia zapisu, który wynika z przepisów szczególnych. W ustaleniach dla terenów MN par. 16, ustalony został szczegółowy katalog usług nieuciążliwych. 4. Uwaga uwzględniona - dotyczy par. 32 ust 3 pkt f) należy usunąć zwrot „przy”, znajdujący się po wymiarze 15 m – błąd redakcyjny. 5. Zgodnie z aktualnie obowiązującym mpzp ulica oznaczona w projekcie 6 KDL zaprojektowana została o szerokości 15m.
6.	28.01.19	Sołectwo Zębice, Sołtys Sołectwa Zębice	I. Prośba o wstrzymanie prac nad planem do czasu zakończenia prac nad studium, (Uchylonego w części Wyrokiem WSA) II. Brak zgody na zlokalizowanie drogi 1KGDP na terenach zalewowych rzeki Zielona i Struga Miłoszowska. Źle zaplanowany wjazd na drogę 1KDGP: 1. Brak zgody na przebieg drogi 1KDGP na terenach zalewowych rzeki Zielona i Struga Miłoszowska. 2. Tereny zalewowe niewystarczające w stosunku do przebiegu cieków i ilości zbieranej przez nie wody. 3. Planowany przebieg drogi KDGP znajduje się w obszarze zalewowym	obszar planu	obszar planu	**X I I I. 4**	**x pkt I, II, II.1, 2, 3,4, 5, 6,7,8, 9, 10,11, III.1, 2,3,5 IV.**	**X III.4**	**x pkt I, II, II.1, 2, 3,4, 5, 6,7,8, 9, 10,11, III.1, 2,3,5 IV.**	Ad. I Brak uzasadnienia, mieszkańcy wnioskują o etapowanie planu i kontynuowanie prac nad planem. Ad. II Uwaga odrzucona – obszar objęty uwagą to II etap opracowania Ad. 1) Uwaga odrzucona – obszar objęty uwagą to II etap opracowania Ad. 2) Tereny CE – obudowy biologicznej zostały wyznaczone zgodnie ze Studium Ad. 3) Uwaga odrzucona – obszar objęty uwagą to II etap

			rzeki Zielonej i ujścia Strugi Miłoszowskiej. 4. umieszczenie drogi 1KDGP w bezpośrednim sąsiedztwie ww. rzek, spowoduje wyłączenie gruntów do nich przyległych z funkcji, którą aktualnie pełnią – naturalnych polderów. 5. umieszczenie drogi 1KDGP pomiędzy torami kolejowymi, a rzeka Zieloną spowoduje ograniczenie "naturalnych polderów". 6. prognoza oddziaływania na środowisko nie odnosi się do poruszanej powyżej problematyki. 7. Brak w prognozie oddziaływania na środowisko kluczowych zagadnień, takich jak: podtopienia i zalania oraz ochrony siedlisk zwierząt znajdujących się na terenie planowanego przebiegu drogi. 8. Uwagi do proponowanego przebiegu drogi 1KDGP w kontekście połączenia z drogą powiatową i zagrożeń jakie może spowodować zaplanowane rozwiązanie. 9. należy rozważyć zasadność budowy drogi KDGP ze względu na powszechne działania zmierzające do ochrony jakości powietrza i intensywny rozwój publicznego transportu kolejowego . 10. alternatywą dla budowy powyższej drogi mogłoby stanowić zintensyfikowanie transportu publicznego i budowa nowych stacji. 11. Postulat zmiany oznaczenia drogi KDGP na KDG. III. Mając na względzie prewencje powodziową, związaną z rzeką Zieloną oraz jej największym dopływem Struga Miłoszowską, stwierdzamy iż zapisy mpzp jej nie gwarantują, dlatego postulujemy: 1. Wprowadzenie wzdłuż rzeki Zielona i Struga Miłoszowska zakazu zabudowy innej niż urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe na obszarze o szerokości wskazanej w							opracowania Ad. 4) Uwaga odrzucona – obszar objęty uwagą to II etap opracowania Ad. 5) Uwaga odrzucona – obszar objęty uwagą to II etap opracowania Ad. 6) i 7) Uwaga odrzucona prognoza oddziaływania na środowisko zawiera wszystkie niezbędne elementy wymagane przepisami, uzyskała pozytywną opinię RDOŚ a z uwagi na położenie terenu objętego planem poza obszarami chronionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody projekt nie podlegał uzgodnieniu z RDOŚ. Jak wynika z treści prognozy najcenniejsze pod względem wartości przyrodniczych są tereny obejmujące rzekę Zieloną. Zdaniem RDOŚ w na etapie projektowania inwestycji drogi zakłada się zapewnienie swobodnej migracji roślin i zwierząt poprzez przejścia dla zwierząt. Ad. 8) Dotyczy rozwiązań projektowych a nie ustaleń mpzp – dotyczy II etap opracowania Ad. 9) i 10) Nie dotyczy ustaleń mpzp tylko rozwiązań organizacji komunikacji zbiorowej - tereny poza etapem I. Ad. 11) Nie dotyczy ustaleń mpzp tylko rozwiązań projektowych – tereny poza etapem I. Ad. III Ad 1) Uwaga bardzo ogólna tereny budowy zostały wyznaczone, odrzucona, nie jest możliwe wykluczenie zabudowy na terenach już zainwestowanych jak teren ozn.

			Studium, tj. 30 metrów od brzegu rzeki. 2. Oznaczenie terenu obudowy biologicznej rzeki Zielona jako terenu użytku ekologicznego. 3. Zachowanie pasa zieleni wzdłuż rowu W4 pomiędzy boiskiem i świetlicą. 4. Zachowanie stawu przy rowie W4. 5. Wprowadzenie zapisów nakazujących odtworzenie zasypanych rowów melioracyjnych. IV. Brak zgody na zapisy dopuszczające na terenach U przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.							1. U – zakaz zabudowy naraziłby Gminę na odszkodowanie. Ad 2) Tereny Ce wyznaczone zostały zgodnie ze Studium Ad 3) Brak podstawy – w studium teren przeznaczony w całości pod usługi sportu. Ad. 4) Staw włączony został do jednostki W4. Ad. 5) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog możliwych do wprowadzonych zapisów. Brak możliwości wprowadzenia zapisu dotyczącego deklaracji odtworzenia rowów. Takie zadanie winno znaleźć się w harmonogramie prac melioracyjnych na dany rok w planach jednostki – Gminy Siechnice, popartym odpowiednim zabezpieczeniem środków w budżecie. Ad. IV. w zapisach usług wpisano wykluczenia pewnego zakresu usług nie ma w nich wykluczenia warsztatów pojazdów mechanicznych.
7	29.01.19	Osoba fizyczna	Umożliwienie budowy wiat rolniczych na terenie ZN lub zmiana przeznaczenia tego terenu.	dz. nr 249	Tereny ZN		**X**		**X**	Teren ZN został ustalony w pasie 10 od granicy działki rowu, ma służyć jako rezerwa – obudowa biologiczna cieku przy ewentualnym przelewie wody. Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem linia zabudowy wyznaczona od rowu została w odległości 15m. Zatem ustalenie terenu ZN i ograniczenie zabudowy w pasie 10 m w żaden sposób nie ogranicza dotychczasowego zagospodarowania. Zgodnie z wnioskami Sołectwa oraz Stowarzyszenia Teraz Gmina zasadne jest utrzymanie funkcji ZN w pasie od rowu oznaczonego symbolem 10 WS.

				III WYŁOŻENIE						
1	22.03.21	Osoba fizyczna	Po zapoznaniu się z projektem MPZP obrębu Zębic wskazuję, iż nie zgadza, się z przedmiotowym projektem w zakresie działek położonych przy ul. Prusa o numerach 90/1, 90/2, 90/3 oraz 90/4. W projekcie wszystkie ww. działki zostały ujęte jako tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U. Wnioskuję o zmianę kwalifikacji działek w następujący sposób: 1.Działki nr 90/1 z projektowanego terenu zabudowy usługowej U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. 2.Działki nr 90/2 z projektowanego terenu zabudowy usługowej U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. 3.Działki nr 90/4 z projektowanego terenu zabudowy usługowej U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. 4.Działki nr 90/3 z projektowanego terenu zabudowy usługowej U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy usługowej Mn/U. Uzasadnienie: Działki 90/1, 90/2, 90/3 oraz 90/4 stanowią moja własność prywatną. Ustanowienie ich jako tereny zabudowy usługowej są sprzeczne z planami właściciela co do ich przeznaczenia i działa to na moją niekorzyść. Nadmieniam, iż składam również zastrzeżenie do projektu planu zagospodarowania w roku 2019 r., które w żaden sposób nie zostały ujęte podczas kolejnych prac nad planem. Ustanowienie na moim terenie działek zgodnie z moim wnioskiem nie jest sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Ponadto mając na względzie kierunek	dz. Nr. 90/1, 90/2, 90/3, 90/4	U		**X**		**X**	Wnioskowana w uwadze funkcja zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia podstawowego jest niezgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym wskazane działki oznaczone są symbolem UMN-Ze8 –„Ustala się realizację zabudowy usługowej z lokalami mieszkaniowymi lub bez nich oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na jednej działce budowlanej w formie wolnostojącej lub w formie połączonych ze sobą budynków usługowo – mieszkaniowych, zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokali mieszkaniowych realizowanych w budynkach usługowych. dopuszcza się lokalizację usług bez określenia jej profilu, za wyjątkiem: - lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów, usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, - lokalizacji krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych

			rozwoju wsi Zębice, przekształcenie moich działek o numerach 90/1, 90/2, 90/3 w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest uzasadnione.							z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów, - realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej. - udział funkcji mieszkaniowej nie może przekraczać 50% powierzchni budynków lokalizowanych na jednej działce budowlanej Dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300 m^2”
2	22.03.21	Osoba fizyczna	Proszę o uwzględnienie zapisu poprzedniego tj. z MPZP wsi Zębice, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLVI/384/02 z dnia 07.06.2002 r. opisana nieruchomość, oznaczona symbolem 3UR, przeznaczona została pod tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, czyli taki zapis jaki posiadam w akcie notarialnym nabytej nieruchomości. Do chwili obecnej sprostowano stan faktyczny nanosząc zbiornik wodny w miejscowym planie zagospodarowania. W wyłożonym planie dokonano natomiast zmiany przeznaczenia tej działki, pozbawiając ją możliwości dopuszczającej funkcję mieszkaniową. Wiąże się to z brakiem możliwości wybudowania na tej działce obiektu posadowionego częściowo na wodzie /np. na palach/.	dz. Nr. 240/3	6U, 11WS		**X**		**X**	Zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr 240/3, jest zgodny ze stanem faktycznym. Ponadto stanowi on ważną funkcję regulującą równowagę zasobów wód gruntowych i powinien zostać zachowany

3	07.04.21	PITCIT.pl Spółka z oo	Niniejszym kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, a dotyczące działki gruntu nr. 88 Zębice, obecnie oznaczone MR – zabudowa zagrodowa, natomiast w projekcie planu MPZP obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I – zmienione w projekcie na 1.US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji. Jest o zgoła odmienne przeznaczenie gruntu od dotychczasowego i całkowicie nie zgodne z jego funkcją. Dlatego też zgłaszam uwagi i żądanie zmiany w projekcie MPZP na oznaczenie MN/U.	dz. Nr. 88	MR		**X**		**X**	Przeznaczenie działki nr 88 zostało wprowadzone zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym to powyższa działka oznaczona jest symbolem US-Ze 1 - Teren usług sportu (Teren sportowo-rekreacyjny. Ustala się realizację usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług kultury, w tym świetlicy wiejskiej.)
4	07.04.21	Osoba fizyczna	Zwracam się z prośba o zmianę zapisu w wyłożonym projekcie: - wykreślenie zapisu, iż w lokalu mieszkalnym lokalizowanym w budynku usługowym może być przeznaczony na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową. Zapis ten przyszłościowo może ograniczyć mnie np. w wynajęciu samego mieszkania. Kupiłem tą część jako niezależne mieszkanie. Proszę, aby ta kwestia nie została naruszona. - wykreślenie zapisu przeznaczenia podstawowego: wykluczenia usług związanych ze składowanie i magazynowaniem towarów, usług związanych z lakiernictwem. Zapisy te ograniczają moja możliwość rozwoju oraz analizując zapisy sąsiadujących działek, które takowych wykluczeni nie posiadają są dla mnie krzywdzące. - ponadto proszę o zmianę zapisu o maksymalnej powierzchni obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce – 250m2. Do tej pory prowadziłem działalność gospodarczą w hali o powierzchni 1000m2, która jest posadowiona na jednej działce i w pełni wykorzystywałem ją na działalność produkcyjna. Ponadto informuję, iż jestem w trakcie odzyskiwania informacji dotyczących	Obszar planu	Obszar planu		**X**		**X**	Wnioskowane w uwadze zmiany zapisów są niezgodne z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym działka oznaczona jest symbolem U-Ze4 - Teren usług (Teren usług. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez określenia jej profilu, za wyjątkiem: - lokalizacji usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, - lokalizacji krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów, - realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury

			decyzji 2/2009 z dnia 2009-01-05 wydanej przez Starostwo Powiatowe dotyczące odrolnienia 0,1852ha. Nabywając nieruchomość prawo do decyzji przeszło na mnie.							technicznej, w tym drogowej. Dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300 m2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczonej na cele własne prowadzącego działalność usługową) Zapis „w lokalu mieszkalnym lokalizowanym w budynku usługowym może być przeznaczony na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową”, nie ograniczy` w wynajęciu samego mieszkania. W przypadku prowadzenie działalności gospodarczej w hali o powierzchni 1000m2, która jest posadowiona na jednej działce będzie ona mogła być realizowana jako przeznaczenie dotychczasowe. Zapis o maksymalnej powierzchni obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce – 250m2, dotyczy nowo budowanych budynków.
5	12.04.21	Osoba fizyczna	Wnoszę o wykreślenie z projektu MPZP obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – etap I gmina Siechnice, drogi wewnętrznej oznaczonej 3.KDW z terenu oznaczonego 7.MN. Wspomniana droga przebiega częściowo przez działkę oznaczoną numerem 56/6 na rysunku planu, której jestem współwłaścicielem. Pozostali właściciele działki oznaczonej numerem 56/6, popierają wniosek, co potwierdzają swoimi podpisami. W gwoli ścisłości dodaję, iż na rysunku projektu MPZP działka oznaczona jest numerem 56/6 w rzeczywistości została połączona z działką 56/5 i obecnie stanowi jedna	56/6	3.KDW		**X**		**X**	Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3.KDW przebiega przez 7 działek, uwagę złożyli właściciele 5-ciu z nich. Uwzględnienie uwagi poprzez wykreślenie przebiegu powyższej drogi wymaga ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

			działkę oznaczoną numerem 377, więc w rzeczywistości wspomniana droga przebiega [rzez działkę 377, jednak w kwestii własności nie ma zmian w stosunku do starego oznaczenia 56/6. Ponadto wniosek popierają inni właściciele działek, przez które przebiega wspomniana droga, co potwierdzają swoimi podpisami pod tym wnioskiem, czyli właściciele działki oznaczonej numerem 57/2, 57/3, 55/2.							
6	13.04.21	Osoby fizyczne	Wnosimy o rozważenie możliwości zmiany funkcji obszaru objętego symbolem 5.RM z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w oparciu o art. 7 ust. 2a USTAWY z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Bez stosowanych obmiarów nie jesteśmy w stanie samodzielnie stwierdzić, czy nieruchomość oznaczone w projekcie MPZP symbolem 5.RM spełniają powyższe warunki, wnosimy, zajęte, o ich przeprowadzenie i analizę pod tym kątem, celem ustalenia jaki obszar objęty symbolem 5.RM mógłby zostać przekwalifikowany na cele nierolnicze w oparciu o art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wnosimy o uwzględnienie zmiany w MPZP i zakwalifikowanie rzeczonego terenu (5.RM) na przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskujemy o uwzględnienie w MPZP dodatkowej drogi o parametrach zbliżonych do 7.KDW, biegnącej równolegle do 7KDW, w połowie obszaru 12.MN, pomiędzy drogą 3.KDD a 1. KDL.	71/2, 72, 73, 74	5.RM 12.MN		**X**		**X**	Pierwotnie wystąpiono do Dolnośląskiej Izby Rolniczej o opinię dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze na 19,1780 ha. Dolnośląska Izba Rolnicza we Wrocławiu zaopiniowała powyższy wniosek negatywnie uzasadniając, że pozytywna opinia może zostać wydana tylko dla terenów, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu istniejącego zainwestowania wsi Zębice. W związku z powyższym wniosek został zmieniony na 10,5650 ha i ponownie wysłany do Izby Rolniczej z prośba o ponowne zaopiniowanie i uzyskał pozytywną opinię. W związku z pierwotna negatywna opinią nie można dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową i grunty rolne klasy od IV niewymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zostały przeznaczone pod zabudowę

										mieszkaniową natomiast grunty rolne klas I-III, które wymagają stosownej zgody a jej nie uzyskały tak aby nie wprowadzać ograniczeń w zakazie zabudowy zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową. Przytoczone zapisy art. 7 ust. 2a USTAWY z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotyczące warunków na jakich może zostać dokonana zmiana gruntów rolnych klas I-III bez uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, stosuje się w przypadku gdy grunty te spełniają łącznie wszystkie warunki wymienione w ustawie. Jak również powyższe przepisy nie mają zastosowania w przypadku gdy na powyższy teren nie została wydana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach opracowywanego projektu planu miejscowego, który uzyskał już częściową zgodę Ministra na inne tereny.
7	13.04.21	Osoby fizyczne	1.Zwracamy się z wnioskiem o wprowadzenie zmian do ww. projektu w zakresie terenów objętych w projekcie symbolem 5U, a mianowicie a.Utrzymanie funkcji rzemiosła i usług w dotychczasowym zakresie tzn: „Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko” gdyż projekt znacznie zawęża możliwość rodzaju prowadzenia swobodnej działalności gospodarczej, która nie wykracza	5U	5U		**X**		**X**	a) Utrzymanie funkcji rzemiosła i usług w dotychczasowym zakresie jest przeciwstawny z wnioskami Sołectwa Zębic, Pozostawienie zapisów z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwe ale wymaga wymaga ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. b) Dodanie równoważnej funkcji mieszkaniowej wielolokalowej w zabudowie do 3 kondygnacji naziemnych z możliwością scalania sąsiednich działek jest niezgodne z

			swoim oddziaływaniem poza granice posesji, np. drobnej produkcji wyrobów z tworzyw sztucznych, lub drobnych usług stolarskich dotychczas możliwych bo nie oddziaływujących na sąsiednie działki b.Dodanie równoważnej funkcji mieszkaniowej wielolokalowej w zabudowie do 3 kondygnacji naziemnych z możliwością scalania sąsiednich działek. c.Utrzymanie dotychczasowej wysokości zabudowy maksymalnej budynków mieszkalnych i usługowych do 12m , jak w obowiązującym planie umożliwiającej budowę budynków 3 kondygnacyjnych d.Utrzymanie dotychczasowej min powierzchni działek tj. 1500m2, co daje większe możliwości usługowe i mieszkalne e.Wprowadzenie możliwości zabudowy z płaskimi dachami. Nie ma powodów aby budować domy w terenie nizinnym o skośnym dachu, ponadto nachylenia dachów 20 º do30 º i jednocześnie 35 º do 50 º nie porządkuje wizji lecz wprowadza zamęt. Możliwość budowy płaskich dachów jest trendem współczesnym i jednocześnie nawiązaniem do istniejących już budynków z lat 70tych. 2.Zwracamy się z wnioskiem o wprowadzenie zmian do całego zakresu w.w projektu w zakresie możliwości budowy płaskich dachów zarówno w zabudowie mieszkalnej jak i usługowej. Odpowiada to współczesnym trendom i nie stoi w sprzeczności ze studium zagospodarowania.							zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. c) wprowadzenie zapisu dotyczącego wysokości budynków usługowych i produkcyjnych do 10 m wynika z wniosków złożonych przez Sołectwo Zębice (21.04.2014 r.) Uwzględnienie powyższej uwagi wymaga ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. d) Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek ustalone w projekcie planu miejscowego na min. 1200 m ², nie ogranicza do wydzielenia większych działek, w tym o powierzchni 1500 m². e) Wprowadzenie możliwości zabudowy z płaskimi dachami stoi w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

8	13.04.21	Osoba fizyczna	Treść uwagi tożsama z uwaga nr 7	5U	5U		**X**		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 7
9	13.04.21	Sołectwo Zębice	1.W paragrafie 9 pkt 2) projektu Uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap 1 dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami U i USM. 2.Powyższy zapis jest nieprecyzyjny przede wszystkim z dwóch powodów: ·Dotyczy ewentualnych ograniczeń dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pomijając jednocześnie przedsięwzięcia mogące zawsze oddziaływać na środowisko. ·ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określa dwa rodzaje przedsięwzięć: mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zatem- chcąc objąć zapisami mpzp oba rodzaje przedsięwzięć należałoby zgodnie z tytułem Rozporządzenia mówić o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub wymienić oba. 3.Po drugie symbole U oraz USM nie występują w projekcie mpzp samodzielnie, a z konkretnymi cyframi. Jeżeli zapis paragrafu 9 pkt 2) miałby być odczytywany dosłownie- brak jest w projekcie mpzp obszarów oznaczonych wyłącznie	Obszar planu	Obszar planu		**X**		**X**	Ad. 1, 3 Nie jest błędem nie dopisanie cyfry 1 do symbolu U/SM w § 9 pkt 2 projektu uchwały ponieważ zapis ten odnosi się tylko do terenu U/SM, który jest tylko jeden, natomiast nie odnosi się do terenu oznaczonego symbolem U. 2. Funkcje terenów nie pozwalają na realizacje inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w katalogu – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 4. Ponadto wnioskowany w pkt 4 złożonej uwagi stoi w sprzeczności z wnioskiem właściciela nieruchomości, który został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Solecką. 5.Wykreślenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej będzie skutkować uchyleniem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego przez Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego. 6.Wprowadzenie zapisu rozszerzenia zakazu lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów na cały obszar objęty planem jest niezgodne z

			w/w symbolami. Natomiast, gdyby uznać rozszerzająco, że chodzi o wszystkie obszary oznaczone w/w symbolami, a więc: 1.U, 1.U/SM, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, oznaczałoby to, że na każdym z w/w obszarów dopuszczalna byłaby realizacja przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, nawet w miejscu, gdzie obecnie znajduje się świetlica wiejska. 4.W związku z powyższym sprzeciwiamy się analizowanym zapisom, proponując wprowadzenie w paragrafie 9 pkt 2) projektu Uchwały zapisu: „Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.” 5.Dodatkowo w pkt 3 paragrafu 9 wprowadzono wyjątek od reguły ujętej w pkt 2) paragrafu 9, wskazując, że zapisy pkt 2) nie dotyczą infrastruktury technicznej, w tym drogowej. W imieniu mieszkańców nie wyrażam zgody na tego typu wyjątki, szczególnie dotycząc infrastruktury innej niż drogowa, do której mogą należeć wszelkiego rodzaju instalacje wytwarzające np. pole elektromagnetyczne, w tym instalacje 5G. Wyłącznie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej umieszczono zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów (paragraf 10 pkt. 2 pkt l)), zaś w na pozostałych obszarach są one dopuszczalne. 6. Mając powyższe na względzie – wnioskujemy także o rozszerzenie zakazu lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów na cały obszar objęty planem. 7.Nie widzimy uzasadnienia dla zróżnicowania opisu przeznaczenia podstawowego terenów oznaczonych							zapisami Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Wprowadzenie tych zapisów spowodowało by uchyleniem uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego przez Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego a tym samym wyeliminowaniem planu z obrotu prawnego. 7. Połączenie w tekście planu symboli 1.U, 3.U do 10.U nie jest zasadne z uwagi na charakter działalności. Ponadto wskazane tereny posiadają inne parametry zabudowy. 8. W § 24 wyraz „skaldy” zamiast słowa „składy” stanowi błąd pisarski. 9. Brak jest w projekcie planu wskazanego w uwadze oznaczenia symbolu 2.KK. Nie ma potrzeby dokonania korekty w zapisach dotyczących terenu oznaczonego symbolem 1.KK ponieważ zapis ten został uzgodniony z PKP S.A. Polskimi Liniami Kolejowymi, Ponadto w § 30 pkt 4 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KK dopuszcza się realizację miejsc postojowych, parkingów, obiektów małej architektury, dróg dojazdowych, do obsługi stacji kolejowej. 10. Pierwotnie wystąpiono do Dolnośląskiej Izby Rolniczej o opinię dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze na 19,1780 ha. Dolnośląska Izba Rolnicza we Wrocławiu zaopiniowała powyższy wniosek negatywnie

			symbolem 1.U oraz symbolami 3.U do 10.U. Dlatego proponujemy ujednolicić opis przedmiotowych obszarów następująco: „Dla terenu 1.U, 3.U do 10.U ustala się: 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów.” 8.W paragrafie 24 przy opisie terenu oznaczonego symbolami 1.U/SM występuje błąd literowy- zamiast wyrazu „składy” występuje wyraz „skaldy”. 9.Dla obszaru oznaczonego symbolem 1.KK, 2.KK (paragraf 30 pkt 2) dla funkcji uzupełniającej po słowach : „ obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów,” proponujemy dopisać: „w tym parkingi”. 10.W aktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siechnice grunt stanowiący działki o numerze 71/2, 72, 73,74, 27/5, 27/6 obręb Zębice został przeznaczony w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wieloletnimi oczekiwaniami właścicieli. Natomiast obecnie- w projekcie mpzp część tych gruntów pozostaje nadal z funkcją rolniczą i jest przeznaczona pod zabudowę zagrodową, co powoduje niemożność skorzystania z budowy na tym terenie osobom nie będącym rolnikami, w tym także dzieciom właścicieli gruntów. 11.Z przykrością stwierdzamy, że z dokumentacji udostępnionej na wniosek mieszkańców wynika, że							uzasadniając, że pozytywna opinia może zostać wydana tylko dla terenów, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu istniejącego zainwestowania wsi Zębice. W związku z powyższym wniosek został zmieniony na 10,5650 ha i ponownie wysłany do Izby Rolniczej z prośba o ponowne zaopiniowanie i uzyskał pozytywną opinię. W związku z pierwotna negatywna opinią nie można dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową i grunty rolne klasy od IV niewymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową natomiast grunty rolne klas I-III, które wymagają stosownej zgody a jej nie uzyskały tak aby nie wprowadzać ograniczeń w zakazie zabudowy zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową. 11. Pierwotnie na tereny o które wnioskowano do Dolnośląskiej Izby Rolniczej o opinię dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze uzyskano negatywną opinię gdzie Izba Rolnicza uzasadniając, że pozytywna opinia może zostać wydana tylko dla terenów, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu istniejącego

			teren objęty symbolem 5.RM nigdy nie był przedmiotem wniosku Gminy Siechnice o odrolnienie, co spowodowało wielkie rozczarowanie mieszkańców tzw. starej wsi. 12. Nadto mieszkańcy oczekiwali, że tereny położone wzdłuż ulicy Trzech Lip z obu stron zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przynajmniej zagrodową, zgodnie ze składanymi wnioskami. Także tutaj wnioski mieszkańców nie zostały uwzględnione, szczególnie w przypadku działki nr 45, gdzie nawet na obszarze obejmującym IV klasę ziemi, przylegającym bezpośrednio do drogi, stanowiącym grunt oznaczony w ewidencji jako pastwiska- nie przewidziano zabudowy zagrodowej, pomimo, że taka obejmuje działki 48/4 oraz 48/5, a także działki 44/3-44/13, leżące w sąsiedztwie wskazanego terenu. Zaś naprzeciwko działki 45 obszaru Ps IV położony jest teren przeznaczony w wyłożonym aktualnie mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 6.MN . 13.Mieszkańcy Sołectwa Zębice nie rozumieją, dlaczego ich wieloletnie postulaty zostały zlekceważone i dlaczego w tak zróżnicowany sposób zostali potraktowani. 14.Szczególnie niepokojące dla mieszkańców Osiedla jest usytuowanie dużych obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów mieszkalnych, szczególnie w przypadku, gdy na obszarach oznaczonych symbolami U dopuszczone będą przedsięwzięcia mogące znaczącą oddziaływać na środowisko. Stąd wniosek o zlikwidowanie w mpzp zapisów pozwalających na taką możliwość.							zainwestowania wsi Zębice. Na skutek opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej teren przeznaczony pod zabudowę uległ znacznemu pomniejszeniu, jednakże pomimo zapisów studium, że w przypadku, kiedy w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany nie zostaną uzyskane właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów dopuszcza się pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu z wprowadzeniem zakazu zabudowy", wobec przeznaczenia tego terenu w studium pod zabudowę, wychodząc naprzeciw lokalnej społeczności na terenach gruntów rolnych klas I-III zamiast wprowadzenia powyższego zapisu z zakazem zabudowy wprowadzono możliwość zezwala się na przeznaczenia terenu jednostki pod zabudowę zagrodową. 12. Tereny położone wzdłuż ulicy Trzech Lip z obu stron nie zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową alternatywnie zagrodową, z uwagi na niezgodność ze studium, w którym to powyższe działki pozostawione są jako grunty rolne bez możliwości zabudowy, zgodnie z wytycznymi Krajowej Polityki Miejskiej. 13. Postulaty mieszkańców nie zostały zlekceważone, a zmiany dokonane w projekcie planu zostały dokonane zgodnie z odrębnymi przepisami. Przy uwzględnieniu opinii i uzgodnień wszystkich instytucji. 14.Zapis dotyczący

										przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczony jest jedynie na terenie oznaczonym symbolem U/SM a nie na terenach oznaczonych symbolem U.
10	13.04.21	Osoba fizyczna	Treść uwagi tożsama z uwagą nr 4				**X**		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 4.
11	14.04.21	Sołectwo Zębice	Treść uwagi tożsama z uwagą nr 9				**X**		**X**	Rozstrzygnięcie uwagi tożsame z rozstrzygnięciem uwagi nr 9
12	19.04.21	Osoba fizyczna	Wnoszę o: 1. Zmianę przebiegu drogi oznaczonej symbolem 2.KDD, poprzez jej wyprostowanie w taki sposób, aby nie przebiegała przez część należącej do mnie nieruchomości. Brak jej uzasadnienia do położenia drogi 2.KDD częściowo na działce nr 113, stanowiącej własność prywatnego właściciela, gdy pozostałe działki w bezpośrednim sąsiedztwie, na których usytuowana jest droga są nieruchomościami gminnymi. Zatem bardziej racjonalnym rozwiązaniem jest w całości poprowadzić drogę na terenie gruntów gminnych, niż narażać właściciela działki na wywłaszczenie. 2. Droga oznaczona symbolem 2 KDW jest usytuowana w sposób uniemożliwiający właścicielom działek 114-118 ich podział na więcej niż dwie działki bez konieczności ustanowienia służebności przejazdu przez wydzielone działki. Bardziej funkcjonalne byłoby posadowienie	Dz. nr. 113	4.MN		**X**		**X**	1. Przebieg drogi oznaczonej symbolem 2.KDD, został wrysowany zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice uchwalonym przez Radę Gminy Święta Katarzyna (Uchwała Nr XLVI/384/02 z dnia 7 czerwca 2002r.), który przewiduje poszerzenie powyższej drogi. 2. Przesunięcie drogi oznaczonej symbolem 2 KDW spowoduje konieczność wydzielenia działek mniejszych niż minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dopuszczalnych w obowiązującym planiejak i w projekcie planu miejscowego, co będzie niezgodne z charakterem miejscowości i ekstensywną zabudową. Ponadto właściciele nieruchomości przez które przebiega projektowana droga

			drogi na wysokości granicy działki 117 oraz 116. Pozwoliłoby to na wydzielenie z każdej działki co najmniej, dwóch znajdujących się po obu stronach drogi. 3. W miarę możliwości proszę o likwidację „uskoku”, na terenie którym znajduje się zieleń nieurządzona, pomiędzy działkami 113 a 114, poprzez wytyczne odcinka pomiędzy górnym punktem manewrowego kończącego drogę 2.KDW, a punktem granicznym pomiędzy terenem przeznaczonym pod zabudowę na działce 113, a drogą 2.KDD, położonym najbliżej rowu 4.WS. Teren o kształcie trójkąta, który powstanie wówczas na działce nr 113 proszę przeznaczyć także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna włączając go do obszaru oznaczonego symbolem 4.MN. Powyższe jest możliwe do zrobienia w oparciu o art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nawet jeśli wyżej opisany teren nie został odrolniony.							nie wnioskowali o zmianę jej przebiegu. 3. Powyższa uwaga zmierzająca do zwiększenia powierzchni terenu pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodna z wnioskami Sołectwa, które to wnioskowało o pozostawienie jak największej ilości terenów przeznaczonych pod zieleń wzdłuż cieków wodnych oraz byłoby to niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVIII/433/21
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 16 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), Rada Miejska w Siechnicach postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy B. Prusa – Etap I, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD,

   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem US,

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Siechnice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/433/21
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 16 grudnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

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