

**UCHWAŁA NR XXXIX/294/10  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 19 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLVII/361/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach Uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010r., Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3.  Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**Rozdział 1.**

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych wsi Radwanice.
2. Ustalenia planu nie obejmują terenu kolejowego uznanego za teren zamknięty Decyzją nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r., którego granice oznaczono na rysunku planu.
3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
  - 3) granica terenów zamkniętych;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice strefy ochronnej i ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów;

- 6) strefa zieleni w ramach funkcji podstawowej;
  - 7) granica obszaru zasięgu zalewu powodziowego rzeki Zielonej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
  3. Zmiana nazw własnych i oznaczeń numerycznych, oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą, nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

#### **§ 4.**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy oraz podziemne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona oraz parkingi; na terenach dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji;
- 8) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie;
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

### **Rozdział 2. Ustalenia ogólne.**

#### **§ 5.**

1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych znajdujących w granicach obszaru objętego planem i oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) nr 4/8/81-29AZP;
  - 2) nr 5/9/81-29AZP;
  - 3) nr 6/10/81-29AZP;
  - 4) nr 13/17/81-29AZP;

5) nr 14/18/81-29AZP;

6) nr 15/19/81-29AZP;

7) nr 16/20/81-29AZP.

2. Dla stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską wprowadza się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji w obszarze stanowiska archeologicznego pod warunkiem uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych wymagających prac ziemnych z właściwym organem służby ochrony zabytków;
- 2) inwestor zobowiązany jest do złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych w obrębie stanowiska archeologicznego w trybie prac konserwatorskich i prowadzenia w razie potrzeby ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa i pod nadzorem właściwego organu służby ochrony zabytków.

## § 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, w odległości 20 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów i zagospodarowanie terenu położonego w zasięgu strefy wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 2) w strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV, w odległości 5 m od osi linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych obiektów i zagospodarowanie terenu położonego w zasięgu strefy wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

2. Sieci gazowe:

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronną) gazociągu średniego ciśnienia relacji Wrocław – Stanowice;
- 2) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od gazociągu ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w pasie o szerokości 3 m, po 1,5 m od osi gazociągu, z wyjątkiem stacji transformatorowych, dla których odległość ta nie może być mniejsza niż 5 m od osi gazociągu.

3. Magistrala wodociągowa Ø 500:

ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronną) magistrali wodociągowej Ø 500 o szerokości 10m, po 5m od osi magistrali, w obrębie której zakazuje się lokalizowania zabudowy.

## § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów związanych z usługami cementarnymi i kremacją oraz inwestycji związanych ze składowaniem, przetwarzaniem, spalaniem i unieszkodliwianiem odpadów.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U znajdujących się w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych mogących prowadzić do wzrostu zapylenia.

3. Działalność produkcyjna lub usługowa realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny lub poza granicami terenów o jednorodnej funkcji.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

## **§ 8.**

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry” ustala się :
  - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, gruntów oraz wód otwartych (rowów);
  - 2) zakaz składowania i utylizacji surowców wtórnych, odpadów komunalnych i niebezpiecznych oraz substancji promieniotwórczych.
2. W granicach obszaru objętego planem należy uwzględnić zakazy i ograniczenia ustanowione w decyzji nr RLS gw I 053/17/74 z dn. 31 marca 1974 r. wydanej przez Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu ustanawiającej strefy ochronne ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia. Z chwilą ustanowienia w trybie obowiązujących przepisów prawnych nowych warunków zagospodarowania przedmiotowych terenów należy stosować wymagania wprowadzone nowymi przepisami.
3. W oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego od rzeki Zielonej ustala się:
  - 1) zakaz stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;
  - 2) zakaz lokalizowania wszelkich składowisk;
  - 3) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej;
  - 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z zabezpieczeniem przed powodzią;
  - 5) zakaz grodzenia terenu w odległości 2 m od brzegu rzeki Zielonej.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **§ 9.**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, wiat przystankowych i urządzeń reklamowych pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właściwym zarządcą drogi;
- 3) ustala się obowiązek dostosowania chodników i przejść dla pieszych do wymagań osób niepełnosprawnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
- 4) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
    - a) 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (tereny MN/U),
    - b) 25 stanowisk na 100 zatrudnionych w usługach i działalności produkcyjnej - do 100 zatrudnionych dopuszcza się zmniejszenie do 15 stanowisk,
    - c) 35 stanowisk dla klientów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnodostępnych (nie dotyczy powierzchni magazynowych w ramach funkcji);
  - 6) przyjmuje się dla samochodów osobowych wskaźnik powierzchni parkingowej brutto (w tym miejsce postojowe, droga dojazdowa, zieleń) wynoszący minimum 20,0 m<sup>2</sup> /1 stanowisko;
  - 7) w zależności od charakteru działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędny plac manewrowy.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:
- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic po uzgodnieniu i za zgodą zarządcy drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie jako sieci podziemne;
  - 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
  - 3) dopuszcza się w szczególnych przypadkach przebieg odcinków sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci oraz właścicielami terenów.
3. Zaopatrzenie w wodę odbiorców - z sieci wodociągowej, przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
4. Kanalizacja sanitarna:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych z poszczególnych budynków przyłączami kanalizacji sanitarnej wpiętymi do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie w noworealizowanej zabudowie indywidualnych systemów do gromadzenia, oczyszczania i utylizacji ścieków bytowych;
  - 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej;
  - 5) ustala się zakaz stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz biologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.
5. Kanalizacja deszczowa:
- 1) odprowadzenie wód opadowych z dróg (nawierzchni utwardzonych) kanalizacją deszczową;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
  - 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
6. Elektroenergetyka:
- 1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową (podziemną) siecią niskiego i średniego napięcia;
  - 2) przez obszar objęty planem przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 6 ust. 1;
  - 3) zasilanie nowoprojektowanych stacji transformatorowych z elektroenergetycznych linii średniego napięcia.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg średniego ciśnienia relacji Wrocław – Stanowice, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych określone w § 6 ust. 2;
- 2) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym;
- 3) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

#### 8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie ze zbiorczego systemu zaopatrzenia w ciepło – podziemnym systemem ciepłowniczym;
- 2) ciepłociągi należy prowadzić pod ziemią w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach inwestorów;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło - należy stosować paliwa proekologiczne, niskoemisyjne (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

#### 9. Telekomunikacja: rozbudowa kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej, podłączenia nowych abonentów z lokalnej sieci rozdzielczej.

#### 10. Usuwanie odpadów komunalnych:

obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

#### 11. Melioracje:

- 1) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich zarządcą;
- 2) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić zarządcę sieci oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

### § 10.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.**

### § 11.

01 - 03 MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa usługowa, z urządzeniami towarzyszącymi.

#### 2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa mieszkaniowa do 12 lokali mieszkalnych w budynku wolnostojącym;
- 2) uprawy ogrodnicze, w tym szklarniowe, sadownicze, szkółkarskie itp.;
- 3) teren 01 MN/U - dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego o powierzchni do 500m<sup>2</sup> ;
- 4) dojścia i dojazdy wewnętrzne;
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy stosować dachy o spadkach nie mniejszych niż 200 (nie dotyczy lukarn, wykuszów, zadaszeń wejść do budynku itp.);
  - 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu, lecz nie więcej niż 12 m;
  - 3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
obowiązują ustalenia § 5.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych);
  - 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 40 % powierzchni terenu;
  - 4) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni w ramach funkcji podstawowej ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią;
  - 5) w oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego rzeki Zielonej obowiązują ograniczenia określone w § ust. 3.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę mieszkaniową:
    - a) w układzie wolnostojącym o powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 20 m,
    - b) w układzie bliźniaczym o powierzchni nie mniejszej niż 350 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 14 m,
    - c) w układzie szeregowym o powierzchni nie mniejszej niż 210 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 7 m,
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni itp) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1;
  - 3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## § 12.

01 - 04 U – tereny zabudowy usługowej.

1. Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca funkcji usługowej;
- 2) działalność produkcyjna;
- 3) hurtownie i magazyny, bazy logistyczne;
- 4) mieszkalnictwo zbiorowe (motele, hotele itp.);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) drogi wewnętrzne.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) należy stosować dachy o symetrycznych połączeniach, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 3) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) może wynosić od 1,5 do 2,2 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
- 4) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

### 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi) maksymalnie do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 20 % powierzchni terenu.

### 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę usługową o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni itp) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1;
- 3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## § 13.

01 - 07 AG – tereny aktywności gospodarczej.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi.

#### 2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokale mieszkalne dla osób dozorujących obiekt;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) drogi wewnętrzne.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się dopuszczalne wysokości zabudowy:
  - a) dla budynków przemysłowych, handlu hurtowego itp. z dachami płaskimi - do 12 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu,
  - b) dla budynków przemysłowych, handlu hurtowego itp. z dachami stromymi – do 15 m mierzoną od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
  - c) w przypadkach uzasadnionych procesem technologicznym dopuszcza się większą wysokość budynków niż określona w pkt a i b,



- d) dla budynków biurowo-socjalnych i mieszkań funkcyjnych – do trzech kondygnacji nadziemnych; w przypadku zastosowania dachów stromych, trzecią kondygnację należy umieścić w poddaszu,
  - e) dla obiektów masztowych nie ustala się wysokości.
- 2) w budynkach lokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych (03AG) należy zastosować rozwiązania konstrukcyjne i materiały budowlane eliminujące uciążliwości wynikające z tego sąsiedztwa;
  - 3) zaleca się lokalizacje masztów antenowo-przebieżnikowych w odległościach:
    - a) nie mniejszej niż 200 m od granic terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - 4) ogrodzenia posesji od strony ulic i terenów publicznych należy wykonywać jako ażurowe (min. 60 % prześwitów), dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 60 cm licząc od poziomu terenu, wysokość ogrodzeń (dotyczy przęseł i elementów poziomych, z wyłączeniem słupków nośnych) nie może przekroczyć 2,5 m.; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych;
  - 5) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń posesji leżących w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mogących przewodzić prąd elektryczny powstały wskutek wyładowań na trakcji elektrycznej linii kolejowej;
  - 6) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
obowiązują ustalenia § 5.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic i terenów publicznych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – linie zabudowy nie dotyczą lokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, obiektów dozoru – portierni itp.);
  - 2) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 85 % powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – minimalnie 15 % powierzchni terenu.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod zabudowę produkcyjną lub usługową o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> ;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek niezbędnych dla urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni itp) o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1;
  - 3) wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### § 14.

01, 02 TI - przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

#### § 15.

ZL - przeznaczenie podstawowe – teren lasów i zadrzewień.

- 1. Ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.
- 2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 16.

01 – 07 ZP - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach 01 – 03 ZP dopuszcza się uprawy ogrodnicze i szkółkarskie z dopuszczeniem lokalizacji obiektów budowlanych obsługujących tę funkcję (szklarnie o wysokości nie większej niż 6 m.), w przypadku realizacji wałów przeciwpowodziowych rzeki Zielonej wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy terenu międzywała;
- 4) na terenach 05 – 07 ZP przylegających do terenu kolejowego (terenu zamkniętego):
  - a) dopuszcza się lokalizację drogi technologicznej w celu dostępu do terenów kolejowych szerokości min. 3m,
  - b) ustala się zakaz lokalizowania magistrali wodociągowych o średnicy większej niż Ø1620,
  - c) ustala się zakaz lokalizowania gazociągów w odległości mniejszej niż wynosi strefa poziomego zasięgu awaryjnego wybuchu gazu w odniesieniu do granicy terenu kolejowego (terenu zamkniętego),
  - d) w przypadku prowadzenia wzdłuż torów kolejowych napowietrznej i kablowej sieci energetycznej zastosowanie mają przepisy szczególne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów o których mowa w art. 1 pkt 3,
- 2) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP 1/2(2/2).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

w oznaczonej na rysunku planu granicy zasięgu zalewu powodziowego rzeki Zielonej obowiązują ograniczenia określone w § ust. 3.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

## § 17.

WS - przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).

Dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich właścicielami. Wzdłuż cieków należy zapewnić swobodny dostęp dla wykonywania ich konserwacji, zgodnie z Prawem wodnym.

## § 18.

KDGP 1/2(2/2) - przeznaczenie podstawowe – droga główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 94 (Wrocław-Oława-Brzeg-Opole), z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z terenów przyległych do drogi poza wyznaczonymi skrzyżowaniami;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
  - 3) na odcinku przylegającym do terenu 03MN/U należy wykonać urządzenia ochrony przeciwakustycznej (np. ekrany dźwiękochłonne).
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 50 m;
  - 2) przekrój ulicy: docelowo 2 jezdnie, 2 pasy ruchu, chodniki, ścieżka rowerowa.

### **§ 19.**

01 - 03 KDZ 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica zbiorcza, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona;
  - 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m - nie dotyczy drogi 03KDZ 1/2 stanowiącej uzupełnienie linii rozgraniczających drogi przebiegającej w części poza obszarem objętym planem);
  - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki, ewentualnie ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy.

### **§ 20.**

01 - 04 KDL 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona;
  - 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
  - 2) ustala się zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych z dróg lokalnych 02 KDL 1/2 i 04 KDL 1/2 do drogi KDGP 1/2 (2/2).
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 15 m (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu);
  - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

### **§ 21.**

01 - 04 KDD 1/2 - przeznaczenie podstawowe – ulice dojazdowe, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy lokalizację urządzeń pomiarowo-kontrolnych związanych z podziemną infrastrukturą techniczną przy liniach rozgraniczających ulicy lub na terenie towarzyszącej zieleni urządzonej – lokalizacja tych urządzeń nie może powodować ograniczenia widoczności, powodować zagrożenia ruchu oraz utrudniać pieszym poruszanie się po chodnikach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
- 2) ustala się zakaz bezpośredniego włączenia komunikacyjnego drogi dojazdowej 04 KDD 1/2 do drogi KDGP 1/2 (2/2).

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m;
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki.

**§ 22.**

KDX - przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązują ustalenia § 5.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 7 -10 m.

**§ 23.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują : obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**Rozdział 4.**

**Ustalenia końcowe.**

**§ 24.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

**§ 25.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 26.

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

Przewodniczący Rady

**Jerzy Woźniak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/294/10  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Załącznik graficzny**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/294/10  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/294/10  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

**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**

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIX/294/10

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 19 sierpnia 2010 r.

1. Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice stanowi realizację Uchwałę Rady Gminy Święta Katarzyna nr XLVII/361/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice.
2. Rozwiązania przyjęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – teren aktywności gospodarczej, obejmujący obszar położony w południowej części wsi Radwanice są spójne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice”.

Przewodniczący Rady

**Jerzy Woźniak**