

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Siechnicach stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice wpłynęło 9 uwag.

§1. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 października 2022 r. do 3 listopada 2022 r. (termin składania uwag: do 18 listopada 2022 r.) rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 20.10.2022 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia dz. nr 702/4 na teren przemysłowy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Działka nr 702/4 zlokalizowana jest w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020017 "Grądy w dolinie Odry" oraz częściowo w częściowo w granicy złoża udokumentowanych surowców mineralnych "Mokry Dwór". Ponadto, według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. dla działki wyznaczono przeznaczenie na teren MN-Si14 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) i ZU-Si1 (teren zieleni urządzonej). Uwaga nie może być uwzględniona, bowiem nie ma zgodności z obowiązującym Studium.

2. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 16.11.2022 r. o następującej treści: "1. W odniesieniu do istniejących linii napowietrznych 110 kV i 20 kV wnioskujemy o wprowadzenie do tekstu uchwały niżej wymienionych zapisów:

A) Definicja Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD"

B) Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV-22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV-7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV-0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:

- 15 m dla linii napowietrznych WN 110 kV,
- 10 m dla linii napowietrznych SN,
- 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
- 3 m dla linii kablowych WN-110 kV,
- 2,5 m dla linii kablowych SN, nn.

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

C) Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

D) W przypadku konieczności przebudowy linii elektroenergetycznej w związku z planowanymi przez Inwestorów zamierzeniami przebudowa tych linii odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora na warunkach określonych przez właściciela tych urządzeń, sieci."

Uzasadnienie rostrzygnięcia:

Ad. 1 A - Definicje pojęcia „sieć dystrybucyjna” zawiera art. 3 pkt 11b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. W myśl przepisów par. 147 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016r. poz. 283), jeżeli w ustawie lub innym akcie normatywnym ustalono znaczenie danego określenia w drodze definicji, w obrębie takiego aktu nie wolno posługiwać się tym określeniem w innym znaczeniu. Wobec powyższego nie jest możliwe wprowadzenie innej definicji pojęcia "sieci dystrybucyjnej". Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 1B - Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia określające strefę ograniczonego zagospodarowania, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych - wyznaczoną wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej WN-110kV. Rozważone zostanie wprowadzenie dodatkowych zapisów określających szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów znajdujących się w obrębie tej strefy i ewentualnie dla terenów, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne o niższym napięciu (SN i nn). Brak jest jednak możliwości wprowadzenia w planie miejscowym zapisów nakazujących "uzgodnień branżowych" z właścicielem linii elektroenergetycznej, w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu znajdującego się w "pasach technologicznych" lub planowania robót budowlanych w odległościach liczonych w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla. Takie ustalenia byłyby niezgodne z przepisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016r. poz. 283). Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 1C - Brak potrzeby wprowadzenia takich zapisów w planie miejscowych, skoro regulacje w tym zakresie zawarte są w przepisach odrębnych.

Ad. 1D - Wprowadzenie takich zapisów stanowiło by przekroczenie zakresu kompetencji organu uchwałodawczego Gminy Siechnice wynikających z obowiązujących przepisów. Warunki przebudowy linii elektroenergetycznych powinny zostać wzajemnie określone pomiędzy zainteresowanymi stronami.

3. Nie uwzględnia się w części uwagi z dnia 17.11.2022 r. o następującej treści:
"1) W projektowanym MPZP na terenie działek ewidencyjnych numer 229/4, 230/3 oraz 230/24, należących do KOGENERACJI S.A. zostały wyznaczone pasy zieleni izolacyjno-osłonowej oddzielające tereny 2MN, 3 MN od terenów LEC/P1 2 EC/P, natomiast w dotychczas obowiązującym planie tereny te zostały oddzielone od siebie poprzez wyznaczenie pasa terenów biologicznie czynnych. Zwracamy się z prośbą o zachowanie dotychczasowych zapisów i pozostawienie pasa terenów biologicznie czynnych zamiast projektowanego pasa zieleni izolacyjno-osłonowej.

2) Wrysowane zgodnie z rysunkiem projektowanego MPZP, teren kompleksu działek 279/1, 279/2, 279/3, 398/1 i 398/6, należących do KOGENERACJI S.A., zostaje podzielony obszarami przeznaczonymi pod komunikację

są tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (przeznaczenia 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D), wyznaczone są także nieprzekraczalne linie zabudowy od nowych projektowanych dróg. Taka lokalizacja dróg i ich pasów ochronnych może utrudnić swobodne korzystanie z tych terenów przez KOGENERACJĘ S.A. oraz koliduje z istniejącymi i projektowanymi obiektami:

- planowana droga oznaczona symbolem 8KD-D (wjazd od ul. Stawowej i jej późniejszy przebieg) koliduje z budowaną przez KOGENERACJĘ S.A. komorą ciepłowniczą oraz znajduje się w strefie ochronnej budowanego gazociągu Ø300 należącego do GAZ-SYSTEM, drogi oznaczone symbolami 12KD-D i 9KD-D zostały zaprojektowane po trasie istniejącej estakady ciepłowniczej,
- przebieg projektowanych w MPZP dróg na obszarze KOGENERACJI S.A. koliduje z projektowanymi i budowanymi obiektami infrastruktury technicznej związanej z budową Nowej EC Czechnica (rurociągami, kablami wysokiego napięcia). Lokalizacja dróg zgodnie z zaproponowanym przebiegiem wymuszałaby wykonanie odpowiednich zabezpieczeń realizowanej infrastruktury w miejscu, gdzie infrastruktura przebiega pod drogami, co wiązałoby się m.in. ze zwiększeniem kosztów inwestycji,
- utrzymanie istniejącej obecnie drogi wewnętrznej pomiędzy składowiskiem odpadów a placem węglowym jest problematyczne ze względu na położenie w strefie ochronnej nowobudowanego gazociągu (w razie potrzeb KOGENERACJA S.A. udostępni Gminie mapy z zaznaczonym przebiegiem nowobudowanego gazociągu).

Mając na uwadze powyższe, zwracamy się z prośbą o usunięcie z rysunku MPZP projektowanych dróg przebiegających przez tereny KOGENERACJI S.A. Jesteśmy natomiast otwarci na uzgodnienie nowych rozwiązań komunikacyjnych w ramach projektu rewitalizacji terenów przemysłowych po istniejącej EC Czechnica. Uzgodnienia te wymagać będą szczegółowej analizy uwzględniającej plany inwestycyjne Spółki oraz ograniczenia wynikające z istniejących i nowobudowanych obiektów.

3) Zapisy projektowanego MPZP ustalają zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew w strefach ograniczonego zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych. Obecnie obowiązujący plan natomiast wyznacza strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych stanowiące orientacyjne rejony ponadnormatywnego od elektroenergetycznych linii napowietrznych dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności, które to strefy nie stanowią ustaleń planu. Prosimy o rozważenie możliwości zachowania zapisów MPZP dotyczących stref od napowietrznych linii elektroenergetycznych w dotychczas obowiązującym brzmieniu.

4) Na rysunku projektowanego MPZP konserwatorskiej, która pokrywa się z granicą obszaru wpisanego do gminnej wyznaczono strefę "B" ochrony i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W obecnie obowiązującym planie miejscowym, obszar objęty wyżej opisaną ochroną ogranicza się do obrysu budynku młynowni węgla na działce 398/6. Zwracamy się z prośbą o pozostawienie na rysunku MPZP granic obszaru ochrony konserwatorskiej w dotychczasowych granicach.

5) Na nieruchomościach KOGENERACJI S.A., na projektowanym rysunku MPZP zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Stawowej i Kościuszki, linie te zostały wyznaczone w odległości 6 m od terenów przeznaczonych pod drogi. Zwracamy się z prośbą o rozważenie czy jest możliwość zawężenia szerokości pasa linii zabudowy na nieruchomościach KOGENERACJI S.A. sąsiadujących z ulicami Stawową i Kościuszką.

6) Z uwagi na konieczność przeprowadzenia szczegółowej projektowanej zmiany MPZP na realizację inwestycji „Nowa Czechnica” przez wykonawcę tej inwestycji - Polimex Mostostal S.A., prosimy o przedłużenie terminu na składanie uwag do projektu planu miejscowego do końca listopada 2022r.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Uwaga w tym zakresie nie może zostać uwzględniona, gdyż pasy zieleni izolacyjno-osłonowej oddzielające tereny 2MN, 3MN od terenów 1EC/P i 2 EC/P zostały wprowadzone na wniosek Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (RDOŚ) i były warunkiem wydania pozytywnej opinii dla projektu planu. RDOŚ w swojej opinii wskazał, że: „Projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN i 3MN w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod tereny 1EC/P i 2EC/P, na którym dopuszcza się realizację przedsięwzięć . mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Takie sąsiedztwo może generować konflikty społeczne, jak również prowadzić do niedotrzymania wymaganych standardów jakości środowiska. Należy wprowadzić do projektu pasy zieleni izolacyjnej na pograniczu powyższych terenów, która swym zasięgiem mogłaby objąć naturalnie występującą już na tym terenie zieleni.

Powyższe zagadnienie jest szczególnie istotne, gdyż projekt planu na terenach EC/P jako przeznaczenie podstawowe wskazuje obiekty elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Ad. 2 - Uwaga uwzględniona w tym zakresie. Dokonane zostaną na rysunku projektu plant korekty przebiegu układu komunikacyjnego. Droga 12KD-D i część drogi 8KD-D zostanie usunięta z rysunku projektu planu oraz skorygowany zostanie przebieg pozostałej części drogi 8KD-D, w tym miejsce jej włączenia do ul. Stawowej. Jednak w projekcie planu pozostawiona zostanie droga 9KD-D, 10KD-D i 11KD-D.

Ad. 3 - Uwaga w tym zakresie nie mogła zostać nieuwzględniona. Wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w obrębie tych stref wynika z postulatów zarządcy sieci elektroenergetycznych, wobec braku odpowiednich regulacji zwłaszcza w zakresie nasadzeń drzew w obowiązujących przepisach i ryzyka uszkodzeń linii elektroenergetycznych powodowanych przez niewłaściwe zagospodarowanie terenów, przez które one przebiegają.

Ad. 4 - Brak możliwości uwzględnienia uwagi. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej była tematem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ad. 5 - Nie jest możliwe zmniejszenie odległości linii zabudowy od dróg z 6 m na 4 m. Wprowadzenie takich zmian w projekcie planu umożliwiłoby w przyszłości lokalizowanie zabudowy zbyt blisko ul. Stawowej i ul. Kościuszki.

Ad. 6 - Nie jest możliwe przedłużenie terminu składania uwag. Po wprowadzeniu zmian w projekcie planu będzie on musiał zostać ponownie wyłożony do publicznego wglądu oraz będzie istniała ponowna możliwość składania uwag do niego.

§2. Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 listopada 2023 r. do 13 grudnia 2023 r. (termin składania uwag: do 29 grudnia 2023 r.) rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się w całości uwagi z dnia 05.12.2023 r. o następującej treści: "1) W nawiązaniu do informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu Projektu MPZP, (-----) S.A. uprzejmie informuje, że na obszarze objętym planowaniem znajdują się stanowiące własność (-----) S.A., napowietrzne linie elektroenergetyczne: dwutorowa 110 kV S-101/S-171 oraz 20 kV L-1995 z odgałęzieniami L-3207 i L-3049, stacje słupowe WRW3207 Zachodnia dz.nr 238 i WRW3792 Kościuszki, róg Fabrycznej oraz sieć rozdzielcza niskiego napięcia. Na załączniku graficznym planu prosimy o uwzględnienie wymienionych stacji transformatorowych. Wszelkie informacje dotyczące naszej sieci można uzyskać w Wydziale Dokumentacji Oddziału we Wrocławiu przy ul. (-----). W odniesieniu do istniejących linii napowietrznych 110 kV i 20 kV wnioskujemy o wprowadzenie do tekstu uchwały niżej wymienionych zapisów:

2) Definicja Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD"

3) Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV-22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV-7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV-0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:

- 15 m dla linii napowietrznych WN 110 kV,
- 10 m dla linii napowietrznych SN,
- 5 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
- 3 m dla linii kablowych WN-110 kV,
- 2,5 m dla linii kablowych SN, nn.

należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

4) Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

5) W przypadku konieczności przebudowy linii elektroenergetycznej w związku z planowanymi przez Inwestorów zamierzeniami przebudowa tych linii odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora na warunkach określonych przez właściciela tych urządzeń, sieci.

6) (-----) S.A. Oddział we Wrocławiu wnosi również uwagę do §15 ust. 6 pkt. 3) i proponuje umieszczenie zapisu o następującej treści: „możliwość budowy kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt. 2.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Uwaga bezzasadna. Na rysunku projektu planu oznaczone są elektroenergetyczne stacje słupowe, o których mowa w uwadze. Lokalizacja elektroenergetyczne stacji słupowych jest zgodna ze stanem faktycznym. Ustalenia projektu w tym zakresie zostały skorygowane po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu, w związku z złożoną wtedy uwagą zarządcy sieci.

Ad. 2 - Uwaga nieuwzględniona. Definicja pojęcia „sieć dystrybucyjna” zawiera art. 3 pkt 11b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. W myśl przepisów § 147 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016 r. poz. 283) jeżeli w ustawie lub innym akcie normatywnym ustalono znaczenie danego określenia w drodze definicji, w obrębie tego aktu nie wolno posługiwać się tym określeniem w innym znaczeniu. Wobec powyższego nie jest możliwe wprowadzenie innej definicji pojęcia „sieci dystrybucyjnej”. Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 3 - Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia określające strefę ograniczonego zagospodarowania, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych – wyznaczoną wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej WN-110 kV. Brak jest również możliwości wprowadzenia w planie miejscowym zapisów nakazujących dokonywanie „uzgodnień branżowych” z właścicielem linii elektroenergetycznej, w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu znajdującego się w „pasach technologicznych” lub planowania robót budowlanych w odległościach liczonych w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla. Takie ustalenia byłyby niezgodne z przepisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2016 r. poz. 283). Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

Ad. 4 - Uwaga nieuwzględniona. Brak jest potrzeby wprowadzania takich zapisów w planie miejscowym, skoro regulacje w tym zakresie zawarte są w przepisach odrębnych.

Ad. 5 - Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie takich zapisów stanowiło by przekroczenie zakresu kompetencji organu uchwałodawczego Gminy Siechnice wynikających z obowiązujących przepisów. Warunki przebudowy linii elektroenergetycznych powinny zostać wzajemnie określone pomiędzy zainteresowanymi stronami.

Ad. 6 - Uwaga bezzasadna. W projekcie planu zawarte są zapisy dopuszczające budowę kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg. Zapisy takie znajdują się w §15 ust. 6 pkt 3 projektu planu.

2. Nie uwzględnia się w części uwagi z dnia 12.12.2023 r. dotyczącej usunięcia dróg 2KD-D, 5KD-D (na odcinku od 3KD-L do skrzyżowania 6KD-L do 4KD-D) oraz wrysowaniu trójkątów widoczności z obu stron na skrzyżowaniu 3KD-L i 2KD-L.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Drogi te, stanowią istotny element układu komunikacyjnego, zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz mają za zadanie usprawnienie (rozłożenie ruchu w poszczególnych kierunkach) obsługi komunikacyjnej terenów usługowo-produkcyjnych. Trójkąt widoczności jest niemożliwy do wrysowania ze względu na ciek sąsiadujący z drogą, który ponadto gwarantuje odpowiednią widoczność.

3. Nie uwzględnia się w całości uwagi z dnia 13.12.2023 r. dotyczącej usunięcia dróg 2KD-D oraz 5KD-D na odcinku 3KD-L do 4KD-D.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Drogi wskazane do usunięcia stanowią istotny element siatki komunikacyjnej zapewniającej równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz mają za zadanie usprawnić obsługę komunikacyjną terenów usługowo-produkcyjnych.

4. Nie uwzględnia się w całości uwagi z dnia 22.12.2023 r. o następującej treści: „1) Zgodnie z rysunkiem projektowanego MPZP, teren kompleksu działek 398/6, 279/1, 279/2, 279/3 i 279/4, należących do (-----) S.A., zostaje podzielony obszarami przeznaczonymi pod komunikację - wrysowane są tereny drogi publicznej klasy dojazdowe (przeznaczenie 11KD-D). Lokalizacja projektowanej drogi oznaczonej symbolem 11KD-D koliduje z nowo wybudowanym węzłem ciepłowniczym FORTUM oraz przebiega po nowym gazociągu wysokiego ciśnienia. Mając na uwadze powyższe, wnoskujemy o usunięcie z terenu działek 398/6, 279/1, 279/2, 279/3 i 279/4 projektowanej drogi 11KD-D.

2) Wnosimy o zmianę zapisu par. 15 ust. 6 podpunkt 5 tekstu MPZP w taki sposób, aby na terenach należących do (-----) S.A., dopuszczona była lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz lokalizacja innych instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW (w szczególności kolektorów termicznych, instalacji areo lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod.

3) Projekt MPZP wprowadza strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment działki 398/6. Strefa ta obejmuje m.in. teren linii kolejowych PKP PLK, nad którą przebiega 5 estakad należących do (-----) S.A.. Objęcie terenu wokół budynku młynowni węgla surowego strefą ochrony konserwatorskiej "B" będzie utrudniać likwidację zbędnej infrastruktury starego zakładu, w tym części z estakad opisanych powyżej. Ponadto w obszarze tym zabudowanych jest szereg drobnych obiektów kubaturowych i inżynieryjnych, które w dłuższej perspektywie także powinny zostać rozebrane/wyburzone. Wnosimy o usunięcie z terenu działki 398/6 strefy ochrony konserwatorskiej "B".

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Droga 11KD-D stanowi istotny element układu komunikacyjnego zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz ma za zadanie usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Ad. 2 - Artykuł 15 ust. 2 pkt. 6 oraz 10 zagospodarowania terenu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wskazują na konieczność regulacji kwestii wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Moc omawianych instalacji odnawialnych źródeł energii jest takim wskaźnikiem. Podczas opracowywania projektu mpzp nie planowano dla tego terenu możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, dlatego też uwaga nie została uwzględniona. O takie zapisy nie wnioskowano wcześniej, dlatego też nie znalazły się one w projekcie planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko. Polityka przestrzenna określona w

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje na obszarze gminy tego typu inwestycji wobec czego w projekcie planu nie wzięto ich pod uwagę.

Ad. 3 - Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze uzgadniania oraz opiniowania z właściwymi organami, w tym z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama jest z granicą obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto taki sam przebieg strefy „B” ochrony konserwatorskiej wskazany jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętym uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.). Nadmienić należy, że projekt planu nie zawiera zapisów, które zakazywałyby likwidację zbędnej infrastruktury technicznej – po zakończeniu działalności obecnej elektrociepłowni Czechnica.

5. Nie uwzględnia się w części uwagi z dnia 29.12.2023 r. o następującej treści: "1) Zbyt gęsta sieć dróg wewnętrznych na projekcie przedmiotowego planu. Należałoby zrezygnować przynajmniej z drogi 2KD-D i 4KD-D, ponieważ nie poprawiają komunikacji w sposób istotny, a jedynie pomniejszają powierzchnię terenu przemysłowego. Wprowadzone w niniejszym projekcie drogi 3KD-L, 3KD-D, 5KD-D i 6KD-D wraz z istniejącymi już drogami 2KDL, 1KDL i 1KDD zapewniają wystarczającą komunikację jak na stosunkowo nieduży obszar tej strefy przemysłowej i dzieli go na kilka mniejszych parceli. Ponadto wydzielenie drogi 2KD-D na działce nr 247/4, która jest własnością Gminy Siechnice, spowoduje znaczne ograniczenie możliwości jej zabudowy lub utrudnienie ewentualnej sprzedaży. Działka ta ma średnią szerokość ok 41 m przy średniej długości około 173 m, zatem po wydzieleniu pasa drogowego o szerokości 10 m wzdłuż jej dłuższego boku, jej szerokość zmniejszy się do około 31 m. Od tej wartości należy odjąć jeszcze pas o szerokości 6 m od strony wytyczonej nowej drogi (wyznaczający nieprzekraczalną linię zabudowy) oraz pas o szerokości 7,5 m od sąsiedniej działki niezabudowanej (§ 272 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Mamy zatem maksymalną szerokość zabudowy na poziomie około 17,5 m przy maksymalnej długości zabudowy 161 m (173 m - 6 m - 6 m ze względu na drogę z przodu i z tyłu działki) co praktycznie uniemożliwia jakiegokolwiek sensowne zagospodarowanie tej działki. Mając na uwadze powyższe wyznaczanie tej drogi jest nieracjonalne i nieuzasadnione. Wyzdzielanie drogi 4KD-D także nie znajduje większego uzasadnienia, ponieważ działki z obszaru 2P/U mają już dostęp do drogi 1KDL i 2KDD, a dodatkowo będą miały też dostęp do nowych dróg 3KD-D i 5KD-D (przedłużona obecna 2KDD). Na obszarze tym (2P/U) znajdują się tylko 4 działki, z czego działka nr 270 jest już zabudowana (TOI TOI Polska Sp. z o.o.) i posiada wjazd od strony drogi 1KDL, a działka nr 264 nie graniczy bezpośrednio z planowaną drogą 4KD-D. Zatem zostają tylko 2 działki, które teoretycznie mogłyby skorzystać z tej drogi. Pierwsza z nich nr 231/4 ma dostęp do drogi 1KDL i dodatkowo będzie mogła skorzystać z nowej drogi 3KD-D, co już daje praktycznie nieograniczone możliwości aranżacji terenu, więc otaczanie jej drogami, aż z trzech stron nie jest dobrym rozwiązaniem. Realnie pozostaje więc tylko jedna działka nr 267, która według mojej wiedzy posiada już projekt budowlany z zaplanowanym wjazdem od strony drogi 1KD-L. Patrząc natomiast z drugiej strony planowanej drogi 4KD-D to zapewni ona dostęp do obszaru 5U/P, który aktualnie obejmuje tylko jedną działkę nr 231/15, mającą dostęp do innych nowych dróg 3KD-L, 3KD-D i 5KD-D. Otoczenie tego obszaru drogami z trzech stron zapewnia już wystarczającą możliwość ewentualnego jego podziału na kilka czy kilkanaście mniejszych działek. Ponadto należy mieć na uwadze, iż wydzielenie większej ilości dróg będzie się wiązało z większymi dla gminy kosztami związanymi z wykupem nieruchomości, a następnie budową i utrzymaniem tych dróg. Należałoby zatem dążyć do ograniczenia ilości dróg wewnętrznych omawianego obszaru do niezbędnego minimum, a więc oprócz już istniejących stworzyć 3KD-L, 3KD-D, 5KD-D i 6KD-D.

2) Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/P do 9U/P i 1P/U do 5P/U proponuję usunąć ograniczenia narzucające stosowanie tylko dachów płaskich lub łukowych. Wymogi te ograniczają niepotrzebnie liczbę potencjalnych inwestorów, których technologia produkcji czy świadczonych usług może preferować stosowanie dachów spadzistych (skośnych). Ponadto spadzisty dach daje lepsze możliwości montażu np. instalacji fotowoltaicznej, gdyż zapewnia większe jej nasłonecznienie niż np. dach płaski. Instalacja taka na dachu płaskim będzie zawsze wymagała dodatkowego stelażu, co generuje większe koszty jej montażu.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ad. 1 - Drogi wskazane do usunięcia stanowią istotny element układu komunikacyjnego zapewniającego równomierne rozłożenie natężenia ruchu na projektowanych terenach oraz mają za zadanie usprawnić obsługę komunikacyjną terenów usługowo-produkcyjnych.

Ad. 2 - Kształt dachów oraz wysokość budynków została wyznaczona zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętym uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.). Brak jest możliwości ustalenia innych parametrów dachów, z uwagi na ustalenia studium.

3. Nie uwzględnia się w całości uwagi z dnia 29.12.2023 r. dotyczącej ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na dz. nr 238/2 i 243/2. W projekcie tym ograniczono możliwość budowy biogazowni do mocy 0,5 MW, podczas gdy obecnie obszar ten przystosowany jest do budowy biogazowni o mocy 1,0 MW. Z projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż obecnie wspomniany teren będzie obejmował zabudowę usługową i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych. Zatem usunięte zostało istniejące obecnie, przeznaczenie tego terenu umożliwiające prowadzenie składów i magazynów. Kolejna modyfikacja w nowym planie dotyczy dopuszczalnej wysokości zabudowy, która w projekcie została oznaczona na 14 m. Wprawdzie w obecnej wersji planu również obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 14 m. jednakże z zastrzeżeniem, że dopuszczalne jest istnienie budynków i budowli wyższych w przypadku, gdy wynikać to będzie z procesu technologicznego. W nowej wersji planu tego zastrzeżenia brak, co również może mieć istotne znaczenie dla wartości nieruchomości nim objętych i ich walorów użytkowych i inwestycyjnych

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko pod uwagę wzięto omawianą definicję nieuciążliwych obiektów produkcyjnych. Definicja ta, nie ogranicza budowania składów i magazynów, tym samym nie skutkuje pogorszeniem warunków działki.

Zauważyć należy ponadto, że w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części (uchwała nr L/315/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego w dniu 28 października 2013 r. poz. 5483) działki nr 238/2 i 243/2 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 2U/P, na którym nie przewiduje się działalności produkcyjno-usługowej (zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego taka działalność jest dopuszczona wyłącznie na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 U/P).

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na terenie przedmiotowych działek brak jest więc możliwości budowy biogazowni o mocy 1,0 MW. Wobec powyższego projekt planu nie przewiduje ograniczeń w tym zakresie, względem obowiązującego planu miejscowego, a nawet powoduje wprowadzenie rozwiązań korzystniejszych dla właściciela przedmiotowych nieruchomości.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), tereny produkcji zawierają w sobie przeznaczenia: teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów oraz teren przemysłu portowego. Plan nie wyklucza możliwości realizacji składów i magazynów na przedmiotowym terenie.

Obowiązująca wysokość jest wystarczająca dla proponowanego przeznaczenia terenów oznaczonych jako U/P, czyli zabudowy usługowej i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i jest zgodna ze Studium. W ramach tego rodzaju zabudowy nie ma konieczności realizacji obiektów wyższych, gdyż nie wynika to z procesu technologicznego.