

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerniki Wrocławskie, gmina Siechnice, został wyłożony do publicznego wglądu:
  - w dniach od 28 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r., do którego uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 3 czerwca 2022 r., podczas którego wpłynęły 3 uwagi,
  - w dniach od 7 lipca 2022 r. do 27 lipca 2022 r., do którego uwagi mogły być wnoszone w terminie do dnia 10 sierpnia 2022 r., podczas którego wpłynęła 1 uwaga.
2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:
  - 1) Uwaga złożona w dniu 17 maja 2022 r. dotycząca przeniesienia terenu oznaczonego 2E pod stację transformatorową w inne miejsce – zgodnie z załącznikiem do pisma.

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Uwagę złożył właściciel i zarządca elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na terenie objętym planem. Zdaniem zarządcy sieci teren pod stację transformatorową, w sporządzanym planie miejscowym, powinien zostać wyznaczony w okolicy działek nr 193/10 i 194/5. Jednakże informuję on również w złożonym piśmie, że aktualnie nie planuje rozbudowy sieci SN i nN na obszarze objętym sporządzanym planem, a wszelkie inwestycje wynikać będą ze sposobu zagospodarowania terenu i wielkości zapotrzebowanej mocy. Zapisy uchwalanego planu miejscowego dopuszczają na terenach 1AG i 2AG lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących, czyli obiektów, urządzeń i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych. Brak jest więc uzasadnienia dla wyznaczenia terenu pod przyszłą stację transformatorową we wskazanej przez zarządcę sieci lokalizacji.

- 2) Uwaga złożona w dniu 3 czerwca 2022 r. odnosząca się do działki nr 193/6, dotycząca:
  - a) Wprowadzenia w §5 pkt 1 ustalenia o treści: „Zakazuje się działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt”;
  - b) Usunięcia punktu 2 (w §5);
  - c) Oznaczenia punktu 3 jako punkt 2.

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wprowadzone w uchwalanym planie miejscowym ograniczenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą 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., zmienionym uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.), zwanego dalej studium. Zgodnie z zapisami studium obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2 (Teren aktywności gospodarczej), na którym preferowana jest lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego, ze wskazaniem lokalizacji firm z branży zaawansowanych technologii, natomiast ewentualna produkcja powinna być niewielka i nieuciążliwa. Ustalenia uchwalanego planu, w zakresie zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, są więc zgodne z ustaleniami studium.

3) Uwaga złożona w dniu 3 czerwca 2022 r. dotycząca dz. nr 193/7:

- a) Ustalenie wysokości zabudowy budynków służących działalności gospodarczej do 16 m (z dopuszczeniem wyższych związanych z procesem technologicznym) zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jak w przypadku terenu oznaczonego symbolem 2AG;

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalona w uchwalanym planie wysokość zabudowy jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice określającego maksymalną wysokość budynków służących działalności gospodarczej (hal magazynowych, produkcyjnych i budynków usługowych poza terenami zabudowy mieszkaniowej) na poziomie 14 m (z dopuszczeniem wyższych związanych jedynie z procesem technologicznym). Niniejszy plan określa maksymalną wysokość zabudowy do 14 m, co stanowi zwiększenie tego parametru o 2 m w stosunku do ustaleń obowiązujących, przed uchwaleniem niniejszego planu, zgodnie z którymi wysokość zabudowy mogła wynosić maksymalnie 12 m. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie nie mogła zostać uwzględniona.

- b) Pozostawienia zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie (uchwała nr VIII/62/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29.05.2003r.) w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki;

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W dotychczas obowiązującym planie dopuszczono przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie 80% powierzchni działek, natomiast w uchwalanym planie ustalono powierzchnię zabudowy (określoną przez normę PN-ISO 9836:2015-12), którą należy rozumieć jako powierzchnie jaką zajmuje budynek w stanie wykończonym. Nie wlicza się w nią nawierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów, parkingów i tarasów. Wobec powyższego wprowadzone w uchwalanym planie zapisy ustalające maksymalną powierzchnię zabudowy są korzystniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego.

- c) Pozostawienia definicji rodzaju działalności gospodarczej w przypadku lokalizacji zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej zgodnie z §3 i 4 obowiązującego planu miejscowego;

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Uchwalany plan miejscowy określa dla terenów 1AG i 2AG jako podstawowe przeznaczenie: usługi oraz produkcje, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w §5 – czyli inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w szczególności związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopieleniem zwłok, grzebaniem zwierząt. W §3 pkt 8 projektu planu zawarto zapisy wyjaśniające znaczenie użytego w uchwale określenia „usług”. Ustalenia te uzyskały wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Zapisy uchwalanego planu nie posługują się pojęciem „zabudowy produkcyjno-magazynowej” wobec czego brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w uchwalanym planie wyjaśnienia takiego pojęcia.

- d) Pozostawienie możliwości lokalizacji pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych lub w obiektach wolnostojących przeznaczonych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalenie takie może rodzić konflikty ze względu na uciążliwość lokalizacyjną – droga wojewódzka, linia kolejowa oraz podstawowe przeznaczenie terenu. Może również powodować ograniczenia w inwestycjach wynikające z przepisów odrębnych – m.in. dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu, gdyż funkcja mieszkaniowa jest pod tym względem chroniona. Ponadto 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., zmienionym uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.), zwanego dalej studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2 (Teren aktywności gospodarczej). Ustalenia dla tego terenu są następujące: „Teren prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług i produkcji. Preferowana lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego. Wskazana lokalizacja firm z branży zaawansowanych technologii. Dopuszczalna niewielka, nieuciążliwa produkcja”. Zapisy studium nie dopuszczają wprowadzenia na tym obszarze funkcji mieszkaniowych.

- e) Wykreślenie §5 pkt 1 zapisu dotyczącego „zakazu lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami” oraz wykreślenie §5 pkt 2

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Wprowadzone ograniczenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium. Zgodnie z zapisami studium obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2, na którym preferowana jest lokalizacja stacji obsługi podróżnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego, a także firm z branży zaawansowanych technologii oraz dopuszczalna jest



niewielka, nieuciążliwa produkcja. Obowiązujący, przed uchwaleniem niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej obszar oznaczony symbolem „C” przewidywał możliwość lokalizacji na działce nr 193/7 zabudowy produkcyjno-magazynowej nie powodującej negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności. Wprowadzone w uchwalanym planie zapisy pozwalają na ochronę przed zanieczyszczeniami terenów zabudowy mieszkaniowej, znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem.

4) Uwaga złożona w dniu 10 sierpnia 2022 r. odnosząca się do dz. nr 193/7, dotycząca:

- a) Pozostawienia zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej obszar oznaczony symbolem „C” (uchwała nr VIII/62/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 29.05.2003 r.) w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W dotychczas obowiązującym planie dopuszczono przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie 80% powierzchni działek, natomiast w uchwalanym planie ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy bez włączania do niej dojść i dojazdów, parkingów i tarasów. Sposób obliczania powierzchni zabudowy określa norma PN-ISO 9836:2015-12. Zgodnie z nią powierzchnia zabudowy, to powierzchnia, jaką zajmuje budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia ta jest wyznaczana przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu. Nie wlicza się w nią zatem nawierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów, parkingów i tarasów. Wobec powyższego proponowane w projekcie planu zapisy ustalające maksymalną powierzchnię zabudowy są korzystniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego. Wobec powyższego wprowadzone w uchwalanym planie zapisy ustalające maksymalną powierzchnię zabudowy są korzystniejsze z punktu widzenia inwestycyjnego.

- b) Pozostawienia definicji rodzaju działalności gospodarczej w przypadku lokalizacji zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej zgodnie z §3 i 4 ww. obowiązującego planu miejscowego

**ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Uchwalany plan miejscowy określa dla terenów 1AG i 2AG jako podstawowe przeznaczenie: usługi oraz produkcje, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w §5 – czyli inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w szczególności związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt, a także usługi. W §3 pkt 8 projektu planu zawarto zapisy wyjaśniające znaczenie użytego w uchwale określenia „usług”. Ustalenia te uzyskały wszelkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Zapisy te należy więc uznać za wystarczające.

Zapisy uchwalanego planu nie posługują się pojęciem „zabudowy produkcyjno-magazynowej” wobec czego brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w uchwalanym planie wyjaśnienia takiego pojęcia.

- c) Pozostawienia możliwości lokalizacji pojedynczych lokali mieszkalnych wbudowanych lub w obiektach wolnostojących przeznaczonych dla właściciela lub osób dozorujących obiekt.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona**

### Uzasadnienie:

Ustalenie takie może rodzić konflikty ze względu na uciążliwość lokalizacyjną – droga wojewódzka, linia kolejowa oraz podstawowe przeznaczenie terenu. Może również powodować ograniczenia w inwestycjach wynikające z przepisów odrębnych – m.in. dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu, gdyż funkcja mieszkaniowa jest pod tym względem chroniona. Ponadto 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., zmienionym uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.), zwanego dalej studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2 (Teren aktywności gospodarczej). Ustalenia dla tego terenu są następujące: „Teren prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług i produkcji. Preferowana lokalizacja stacji obsługi podróźnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego. Wskazana lokalizacja firm z branży zaawansowanych technologii. Dopuszczalna niewielka, nieuciążliwa produkcja”. Zapisy studium nie dopuszczają wprowadzenia na tym obszarze funkcji mieszkaniowych.

- d) Wykreślenia §5 pkt 1 zapisu dotyczącego „zakazu lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz wykreślenie §5 pkt 2.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona**

### Uzasadnienie:

Wprowadzone ograniczenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice. Zgodnie z zapisami studium obszar objęty uchwalanym planem znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AG-Zw2, na którym preferowana jest lokalizacja stacji obsługi podróźnych i pojazdów z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, firm usługowych z zakresu magazynowo-składowych, spedycji, logistyki, transportu, handlu hurtowego, a także firm z branży zaawansowanych technologii oraz dopuszczalna jest niewielka, nieuciążliwa produkcja. Obowiązujący, przed uchwaleniem niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania wsi Żerniki Wrocławskie – teren „B” obejmującej obszar oznaczony symbolem „C” przewidywał możliwość lokalizacji na działce nr 193/7 zabudowy produkcyjno-magazynowej nie powodującej negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności. Wprowadzone w uchwalanym planie zapisy pozwalają na ochronę przed zanieczyszczeniami terenów zabudowy mieszkaniowej, znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem.

- e) Dodanie do słowniczka w §3 definicji zabudowy produkcyjno-magazynowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, tj. „zabudowa produkcyjno-magazynowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa surowców i materiałów, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa ) poza granicami własności”

## **ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona**

Uchwalany plan nie posługuje się pojęciem „zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej” wobec czego brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia w jego zapisach definicji dla tego sformułowania. W uchwalanym planie dla terenów 1AG i 2AG wskazano jako podstawowe przeznaczenie: usługi oraz produkcje, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności o których mowa w §5 – czyli inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w szczególności związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt. Do ustaleń w tym zakresie nie było uwag ze strony organów uzgadniających i opiniujących projekt planu, a zatem należy je uznać za prawidłowe.

