

**Projekt**

z dnia 10 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 23 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i 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), uchwałą Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice oraz uchwałą Nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm. uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – 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 dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- f) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- j) 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 przeznaczenia 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 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) zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214) - stanowiących załącznik nr 4 do planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) granic obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu w metrach;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - c) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
  - d) **R** – tereny rolnicze,
  - e) **RZL** – tereny rolnicze do zalesień,
  - f) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej,
  - g) **ZL** – tereny lasów,
  - h) **WR** – teren rowu melioracyjnego,
  - i) **KDL** – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
  - j) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - k) **KPJ** – teren ciągu pieszo - jezdnego;
- 6) obiekty i obszary podlegające ochronie:
  - a) stanowiska archeologiczne wraz z oznaczeniem nr stanowiska,

b) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV.

5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska Wrocław – Strachowice zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów budowlanych 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 budowlanych 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) **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;
- 11) **obiektach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w myśl przepisów odrębnych, w tym związane z infrastrukturą techniczną.

§ 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) drogi głównej ruchu przyspieszonego graniczącej z planem – 15 m;
- 2) dróg oznaczonych symbolem **KDD** – 6 m;
- 3) dróg oznaczonych symbolem **KPJ** – 4 m.

§ 6. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia:
  - a) 1,8 m na terenach oznaczonych symbolami MN,

- b) 2,2 m na pozostałych terenach;
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

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

- 1) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji większej niż 3 m jedynie na terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) dopuszczenia realizacji na terenach oznaczonych symbolem MN jedynie szyldów;
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD, KPJ, R, RZL, WR, ZL, ZN;
- 4) zakazu lokalizacji urządzeń świetlnych emitujących zmienne światło, w tym typu LED;
- 5) zakazu lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż: 15 m od południowej granicy planu, stanowiącej granicę projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) 20°-30°,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją 15°-25° lub 35°-45°,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° -50°,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych 15°-30°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych 15°-25°,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami U i US: dla budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynów oraz garaży i budynków gospodarczych – płaskie lub łukowe,
  - c) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;
- 2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach;
- 3) zakaz podpiwniczania budynków;
- 4) zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych, w tym urządzeń przekaźnikowych, w odległości mniejszej niż ich wysokość do granicy terenów kolejowych oraz w odległości 200 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 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;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenia określone w pkt. 2 i pkt. 3 nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;



- 4) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 7) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej należy stosować zabezpieczenia akustyczne, w tym ekrany akustyczne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

- 1) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
  - a) nr 10/40/81-29 AZP, osada chronologia: neolit, ślad osadnictwa chronologia: okres wpływów rzymskich późny, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
  - b) nr 11/41/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, osada chronologia: wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
  - c) nr 9/39/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich;
- 2) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt. 1 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
- 4) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt. 3 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN - **700 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) U - **1000 m<sup>2</sup>**,
  - c) US - **2000 m<sup>2</sup>**,
  - d) KDL, KDD, KPJ - **1 m<sup>2</sup>**;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN - **22 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **14 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) U - **20 m**,
  - c) US, PU - **40 m**,
  - d) KDL, KDD, KPJ - **1 m**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

§ 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 KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) 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 12,5x12,5m;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana;
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
    - usług i handlu za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) i usług obsługi komunikacji – 3 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 2 m.p./5 zatrudnionych,
    - usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 2 m.p./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych.

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

- 1) na całym obszarze planu:
  - a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
  - b) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD i KPJ, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
  - c) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w lit. b terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celówbytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
  - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
  - c) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,



- d) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. c dopuszczenie odprowadzania nadmiaru tych wód do kanalizacji deszczowej, rowów w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - e) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
  - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
  - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
  - h) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm,
  - i) place składowe i manewrowe, dojazdy, w tym drogi wewnętrzne oraz parkingi i tereny związane z obsługą komunikacji, w tym stanowiska związane z myciem pojazdów oraz przeglądem i naprawą pojazdów powinny mieć nawierzchnię twardą, ze spadkiem zapewniającym spływ wód w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
  - j) ukształtowanie nawierzchni terenów, o których mowa w lit. i powinna umożliwiać spływ wód do wpustów kanalizacyjnych, zaopatrzonych w urządzenia umożliwiające oczyszczenie tych wód, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,
  - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym, wewnętrznym lub kontenerowym,
  - d) na terenach oznaczonych symbolami MN i U 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 poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
  - c) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny,
  - d) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm,
- 6) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Siechnice,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,
  - b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
  - c) dopuszczenie ich przykrycia w celu zapewnienia dojazdu, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - d) przed przystąpieniem do prac budowlanych i robót ziemnych nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

§ 14. 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) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami US, R, RZL, ZN, ZL, WR, KDL, KDD, KPJ.

§ 15. 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.

## **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 **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
  - b) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy:
    - **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - **0,65** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
    - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **700 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **350 m<sup>2</sup>**.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, logistyki i magazynowania towarów, 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 małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
  - b) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**



- a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **1000 m<sup>2</sup>**.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 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 i budynki gospodarcze;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 6 metrów,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,3**,
  - 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 z podziału nieruchomości - **2000 m<sup>2</sup>**.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów oraz zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze do zalesień, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów i zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona pełniąca funkcję ekologiczną związane z obudową biologiczną cieków wodnych, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów i zabudowy.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** lasy, bez możliwości lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** rów melioracyjny;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową i retencją wody.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna 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 drogi oznaczonej symbolem 1KDL w liniach rozgraniczających:** plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości od 1 m do 5 m przeznaczony na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** 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) 1KDD – 10 m,
  - b) 2KDD – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2,5 m przeznaczony na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** ciąg pieszo – jezdny;
- 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 ciągu oznaczonego symbolem 1KPJ w liniach rozgraniczających:** 5 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.63

Przewodniczący Rady

**Roman Kasprówic**

RADA PRAWNA

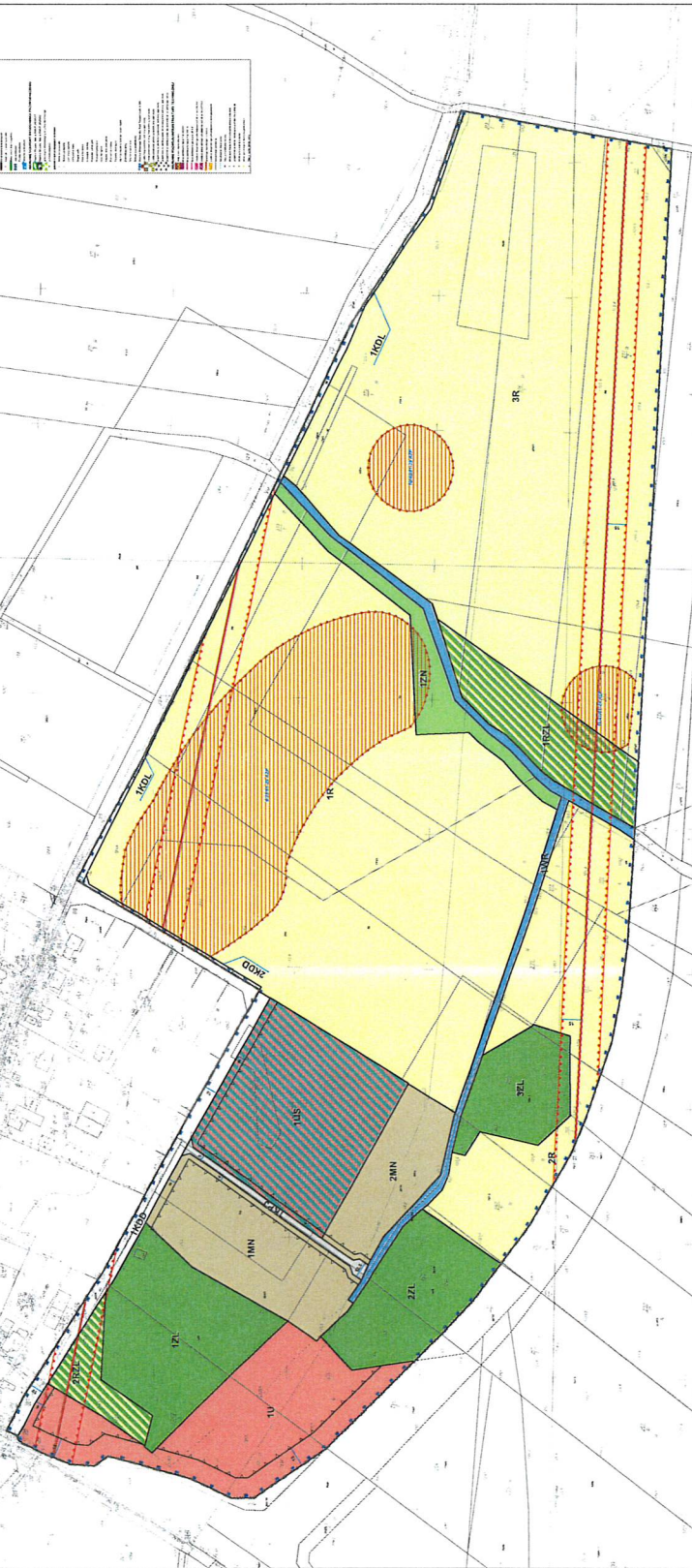
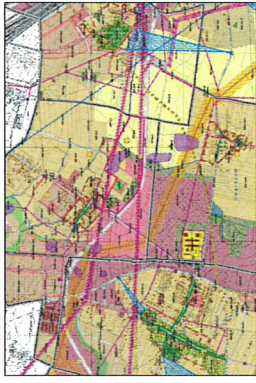




# GMINA SIECHNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
ZLOKALIZOWANEGO WE WSI IWINY – OZNACZONEGO SYMBOLEM "C", GMINA SIECHNICE - ETAP I  
RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA.....  
SKALA 1:1000

LEGENDA	
—	granicz planu
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
—	linia graniczy planu
—	linia rozgraniczająca teren zabudowy mieszkaniowej
—	linia rozgraniczająca teren zabudowy
—	wymiarowanie rysunku planu w metrach
Przeznaczenia terenów:	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej)
U	teren zabudowy usługowej
US	teren zabudowy usług sportu i rekreacji
R	tereny rekreacji
RZL	tereny rekreacji do zabawy
ZL	teren odcien rekreacyjny
Z	tereny śladowe
WR	teren rowu melioracyjnego
RD	teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
RD	teren drogi publicznej klasy drogi wojewódzkiej
R	teren drogi publicznej klasy drogi ekspresyjnej
Obszary / obszary podlegające ochronie:	
—	obszar archeologiczny
—	obszar archeologiczny
—	obszar archeologiczny
—	obszar archeologiczny
Oznaczenia informacyjne:	
—	granicz planu "C" - obszar konserwatorskiej substancji architektonicznej
—	granicz planu "C" - obszar konserwatorskiej substancji architektonicznej
—	obszar planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV



**Legenda**

- granic planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- linia graniczy planu
- linia rozgraniczająca teren zabudowy mieszkaniowej
- linia rozgraniczająca teren zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu w metrach

**Przeznaczenia terenów:**



- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej (jednostanowej)
- U – teren zabudowy usługowej
- US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji
- R – tereny rekreacji
- RZL – tereny rekreacji do zabawy
- ZL – teren odcien rekreacyjny
- Z – tereny śladowe
- WR – teren rowu melioracyjnego
- RD – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
- RD – teren drogi publicznej klasy drogi wojewódzkiej
- R – teren drogi publicznej klasy drogi ekspresyjnej

**Obszary / obszary podlegające ochronie:**

- obszar archeologiczny
- obszar archeologiczny
- obszar archeologiczny
- obszar archeologiczny

**Oznaczenia informacyjne:**

- granic planu "C" - obszar konserwatorskiej substancji architektonicznej
- granic planu "C" - obszar konserwatorskiej substancji architektonicznej
- obszar planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 8 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977, ze zmianami) Rada Miejska w Siechnicach stwierdza, że projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap I** został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi, które wpłynęły podczas pierwszego wyłożenia zostały uwzględnione, podczas drugiego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi i nie podlegają niniejszemu rozstrzygnięciu.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 8 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Miejska w Siechnicach postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap I**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) budowę i przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD
  - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD, 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 .....  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia 8 listopada 2023 r.

**Zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.  
o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214)**

.....  
(po uzyskaniu nr uchwały i linków do plików przestrzennych)

## UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap I

### I. Informacja o obszarze planu.

#### 1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i 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 poz. 1688), uchwałą Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice oraz uchwałą Nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C".

#### 2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto część obrębu Iwiny, położoną pomiędzy Wschodnią Obwodnicą Wrocławia i ulicą Zaciszną. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 29 ha.

#### 3. Cel sporządzenia planu.

Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego jest konieczność dostosowania ustaleń obowiązującego w obszarze opracowania planu zagospodarowania przestrzennego do polityki przestrzennej gminy, określonej w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. W dokumencie tym przeważająca część obszaru opracowania została wskazana do rozwoju funkcji związanych z procesami budowlanymi o zróżnicowanych formach zagospodarowania. Wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującym studium wymagała jednak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W prowadzonej procedurze planistycznej większość gruntów ujętych we wniosku nie otrzymała jednak stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Tym samym cel sporządzenia planu wymagał weryfikacji i ograniczenia rozwoju inwestycyjnych form zagospodarowania terenów jedynie do części gruntów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nie wymagały takiej zgody.

#### 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczony symbolem „B” zatwierdzony Uchwałą nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r.

#### 5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W użytkowaniu terenów w obszarze opracowania dominują tereny zielone, otwarte tereny rolnicze, tereny zabudowane zabudową mieszkaniową. Na szczególną uwagę z punktu widzenia walorów przyrodniczo – krajobrazowych zasługują pozostałości po parku podworskim w centralnej części opracowania oraz roślinność towarzysząca ciekom wodnym i rowom melioracyjnym, przepływającym przez obszar opracowania, w tym potokowi Brochówka. W istniejącym użytkowaniu terenów istotną rolę krajobrazową pełnią drobno powierzchniowe kompleksy leśne. Południową granicę planu stanowi Wschodnia Obwodnica Wrocławia.



## **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice.**

Obecnie obowiązujące studium w gminie Siechnice zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Gminy Siechnice z 19 sierpnia 2010 roku, ze zmianami. Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu znajdują się w strefach:

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików, a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.

Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 200 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych

i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> zlokalizowanych na



terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 200 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

#### **Tereny usług sportu**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa związana z działalnością sportową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość wprowadzenia usług towarzyszących powiązanych z działalnością sportową, w szczególności rekreacji, gastronomii, drobnego handlu detalicznego i usług hotelarskich oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 200 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

#### **Tereny rezerwy dla rozwoju aktywności gospodarczej**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z wszelkiego rodzaju prowadzoną działalnością gospodarczą – wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz magazynowo-składową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian dla terenów aktywności gospodarczej należy ustalić wykluczenia w zakresie: inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w odległości do 100 m od granic istniejących lub planowanych terenów mieszkaniowych, inwestycji mogących zawsze oddziaływać na środowisko w odległości do 200 m od granic istniejących lub planowanych terenów mieszkaniowych. Od terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane jest wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m oraz zakaz lokalizacji parkingów i placów manewrowych w odległości do 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej.

#### **Tereny zieleni urządzonej**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń urządzona wraz z infrastrukturą towarzyszącą i obiektami małej architektury, zarówno publiczna, jak i prywatna. Nieduże obszary zieleni urządzonej, przeważnie o charakterze skwerowym towarzyszące terenom mieszkaniowym i komunikacyjnym. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

#### **Tereny zieleni nieurządzonej**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń nieurządzona – niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji – głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

#### **Tereny upraw polowych**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest rolnicze użytkowanie terenu z wyłączeniem jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

#### **Tereny wód otwartych**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są wody otwarte zarówno płynące, jak i stojące. W odniesieniu do urządzeń melioracyjnych należy dążyć do zachowania ich otwartego charakteru. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość ich zarurowania. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się przyrodnicze użytkowanie aktywnego biologicznie terenu oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

#### **Tereny leśne i zadrzewione**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest prowadzenie gospodarki leśnej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

## **II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).**

Obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody w obszarze planu nie występują.

W obszarze planu część gruntów rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne nie otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 48,1670 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, ze zmianami) wystąpiono o zgodę do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III. Stosowna zgoda została wydana jedynie dla niewielkiej części wnioskowanych gruntów. W obszarze planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

- w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
- obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- ograniczenia określone w pkt.2 i pkt.3 nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,



- w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku dla zabudowy wymienionej w pkt. 6 należy stosować zabezpieczenia akustyczne, w tym ekrany akustyczne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

### 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to:

- stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
  - nr 10/40/81-29 AZP, osada chronologia: neolit, ślad osadnictwa chronologia: okres wpływów rzymskich późny, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
  - nr 11/41/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, osada? chronologia: wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
  - nr 9/39/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich;
- w zasięgu stanowisk wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu,
- w zasięgu strefy „OW” dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarzają strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (wynoszące po 15 m od skrajnego przewodu licząc w obie strony). Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach stref obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy.

Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

#### **6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy Siechnice to przeważnie grunty stanowiące działki, będące drogami gminnymi publicznymi oraz wewnętrznymi, oraz prawie dwuhektarowa zadrzewiona działka, położona w centralnej części planu.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Niewielkie powierzchnię gruntów Skarbu Państwa obejmują grunty rolnicze.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez gminę gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg wewnętrznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniu zasięgu tej sieci.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełniły również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na



działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Funkcję ponadlokalnego powiązania komunikacyjnego dla obszaru planu pełni droga wojewódzka Wschodnia Obwodnica Wrocławia, która stanowi południową granicę planu. Droga ta umożliwia połączenie poszczególnych rejonów gminy oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym sąsiednich jednostek administracji terytorialnej i tym samym ma decydujący wpływ na ograniczenie transportochłonności w granicach gminy Siechnice.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

#### **10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Gminy Siechnice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu Gazety Wyborczej oraz BIPie Urzędu Miejskiego w Siechnicach. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Jednocześnie Burmistrz wystosował wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczność w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:

- 1) 05.10.2022 r. – 27.11.2022 r.
- 2) 25.09.2023 r. – 17.10.2023 r.

Brak uwag złożonych w wyznaczonym terminie umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Siechnicach, celem uchwalenia

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Siechnice Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z

zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać jego ustaleń. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany zgodnie z ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

**12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych do norm technicznych umożliwiającą ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych, umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

**13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych czy piezo - rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów związanych z produkcją rolniczą i funkcjami ekologicznymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

**14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ścisły zespół urbanistyczny. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne stanowią zewnętrzne obszary wykształconego układu urbanistycznego miejscowości Iwiny i stanowią ich kontynuację. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi rozbudowę skoncentrowanego układu urbanistycznego na osi miejscowości Iwiny. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

**15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

**16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu,



będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

### III. Procedura

#### 1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznych.
- e) Brak uwag złożonych w wyznaczonym terminie umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Siechnicach celem uchwalenia.

#### 2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia ..... r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami).

**Burmistrz Siechnie**  
*Milan Ušák*