

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 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 rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice (zwanego dalej projektem zmiany studium) – nieuwzględnionych przez Burmistrza Siechnic – w sposób następujący:

1. Uwagi wniesione do dnia 29.09.2016 r. – do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16.08.2016 r. do 14.09.2016 r. projektu zmiany studium - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:
- 1) Uwaga złożona w dniu 22.09.2016 r. o treści: „1.Zwracamy się z prośbą, o zmianę w opracowywanym studium i planie uwarunkowań, kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla tere obejmującego część obrębu Kotowic polegającą na przekształceniu terenów zielonych oznaczonych symbolem ZN na działce numer 294/4 na tereny zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, rozszerzając jej przeznaczenie w stosunku do zatwierdzonego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z 2002 roku. Jak wynika to z opracowania, takiego samego przekształcenia dokonano dla działek numer- 283,282 i 281, tj. od pasa drogi oznaczonej numerem 12.KDD do pasa drogi 11.KDD wzdłuż pasa drogi 5.KDL w opracowywanym studium zagospodarowania i planie uwarunkowań, kierunków przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowic. Działanie takie spowodowało powiększenie obszaru pod budownictwo dla tych działek w stosunku co do Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z 2002 roku. Mamy nadzieję, że nasza prośba będzie pozytywnie rozpatrzona, tak jak właściciele działek o numerach jak wyżej.
2.Proponowane rozwiązanie w studium i planie uwarunkowań, kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowic wybudowanie drogi nr 12.KDD w takim kształcie jest przynajmniej dla nas nie zrozumiałe, skoro droga nr 11.KDD w przedstawionym wykonaniu spełnia swoją funkcję, to dlaczego droga nr 12.KDD nie może być wykonana w taki sam sposób. Wyrażenie przez nas zgody na nowy kształt drogi 12.KDD (jak droga 11.KDD) będzie wówczas, gdy cała działka nr 294/4 przeznaczona będzie pod budowę jednorodziną - z symbolem MN, wymagać to będzie jednak jeszcze uzgodnień szczegółowych w zakresie rekompensaty dla nas za teren jaki będzie przeznaczony pod nową drogę.
3. W przypadku, gdy tylko część działki nr 294/4 będzie przeznaczona pod zabudowę, tak jak to jest proponowane w studium i planie uwarunkowań, kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowic oraz w zatwierdzonym Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z 2002 roku wybudowanie drogi nr 12.KDD w takim kształcie jak i innym nie ma żadnego uzasadnienia technicznego oraz funkcjonalnego dla nas, a jedynie fakt taki pogorszy zagospodarowanie działki nr 294/4, co w konsekwencji będzie prowadzić do poniesienia strat z naszej strony i na takie rozwiązanie nie wyrażamy zgody.”

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSCKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez wydzielania terenu zieleni nieurządzonej, gdyż działka ta zlokalizowana jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego (dz. nr 528), a zgodnie z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) – wynikającymi z położenia obszaru objętego przedmiotowym projektem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002 – na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków. Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod teren zieleni nieurządzonej (ZN) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ – tylko niewielkiej części przedmiotowej działki, położonej wzdłuż rowu melioracyjnego. Zauważyć należy, że w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) część przedmiotowej działki położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne). Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej tylko i wyłącznie gruntów położonych wzdłuż rowów melioracyjnych, które w obowiązującym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez RDOŚ i uzyskano uzgodnienie tego organu. W zakresie uwag dotyczących braku zgody na przeznaczenie części działki pod poszerzenie drogi, zauważyć należy że projekt zmiany studium nie przewiduje poszerzenia drogi (ul. Podwalnej) kosztem przedmiotowej działki. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna.

- 2) Uwaga złożona w dniu 27.09.2016 r. o treści: „Proszę o zezwolenie na budowę. Działka nr 237/5 0,09 ar. Dziękuję za załatwieni sprawy.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice (zwanego dalej projektem zmiany studium) przewidywano już wcześniej zmianę przeznaczenia tej nieruchomości, jednak spotkało się to z negatywnym stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ).

Według RDOŚ na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu zmiany studium – na obszarze których położona jest również przedmiotowa działka – nie powinno się dopuszczać żadnego nowego zainwestowania, z uwagi na możliwe występowanie na tym obszarze żerowisk ptaków chronionych w ramach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002.

Próba zmiany przeznaczenia tych obszarów, w tym działki nr 294/1, w projekcie zmiany studium spotkała się spotkała się z negatywnym stanowiskiem RDOŚ, który jest organem uzgadniającym przedmiotowy projekt zmiany studium wobec położenia obszaru nim objętego w granicach w/w obszaru Natura 2000. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenia zmiany studium.

Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie.

- 3) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „W związku z wyłożeniem do publicznej wiadomości planu zagospodarowania miejscowości Kotowice w Gminie Siechnice chcielibyśmy wnieść następujące uwagi:
1.USŁUGI

Ulica Leśna, Działki wokół szkoły powinny mieć możliwość budowy obiektów usługowych (oświata, sport, medyczne, sklep, przedszkole, dom spokojnej starości, fryzjer, gospoda, noclegi, stadnina, targ etc...) nie tylko na istniejących obiektach ale także okolicznych- aby dać możliwość powstania nowych miejsc pracy/

usług. Tak mała ilość powierzchni na których można wybudować coś innego niż zabudowa mieszkaniowa nie powoduje rozwoju miejscowości a jedynie umacnia funkcję mieszkalną osiedla. Można zastanowić się nad wytyczeniem terenów działek usługowych i mieszkalno usługowych w większej ilości bliżej wjazdu do Kotowic i przy ul Leśnej. Również działki w stronę dworca kolejowego powinny mieć możliwość budowy usług. . Może też tereny usługowo-mieszkalne w kierunku wieży widokowej W podstawowych założeniach studium na początku opracowania autor wskazuje na słaby rozwój gminy właśnie w zakresie usług po czym powiela błędy istniejącego planu. Cały projekt skupia się na ochronie i badaniu i za bardzo nie sugeruje nowych kierunków rozwoju miejscowości. Brak miejsca nowych dróg, brak miejsca na przepompownie ścieków i oczyszczalnię, rysunek nie zawiera informacji o możliwych miejscach na inwestycje dotyczącej wodociągów (pompownie) jedynie skupia się terenach ochrony wód, tereny ochrony ujeść, ochrony zabytków, zieleni etc... Dobry pomysł (choć wybitnie odległy) z budową mostu na rzece Odrze jako kontynuacji KD-K09 i stworzenie możliwości przejazdu przez miejscowość a nie dojechanie do celu (np. wieża widokowa) i powrót tą samą trasą. Wiele z dróg ma dopisane informacje o budowie ścieżek rowerowych, to dobry pomysł trzeba jednak pamiętać o tym żeby na ścieżki było miejsce w pasie jezdni. Ogrodzenia - zwrócić uwagę co będzie w zapisie planu- może być np. nakaz budowy ogrodzeń o przezierności 90% albo z materiałów o wysokiej estetyce (czyli zakaz siatek i z prefabrykowanych betonowych)

Działka 101/2
MN-Ko19-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza, szeregową
Zabudowa dozwolona jest na ok. 2/3 działki pod warunkiem odsunięcia się od projektowanej linii średniego napięcia 20 kV-normowa odległość to 0 m ale strefa oddziaływania linii to 4,30 m przy linii zawieszanej na wysokości do 5 m., co praktycznie zmniejsza tę powierzchnię do 50%.
K-strefa ochrony krajobrazu- (nie obejmuje działki 101/2)- niebieskie trójkąci ale znajduje się w granicy projektowanego parku krajobrazowego (zielone duże koła z wcięciem) i na terenie otwarcia widokowego. (niebieskie kratkowanie)
Oznaczenie w miejscowym planie: RP-Ko23 tereny upraw polowych (jasny zielony)- wyklucza możliwość zabudowy choć przez działkę przebiega linia energetyczna co czyni działkę atrakcyjną do zabudowy..
Zapytanie o podanie powodu zakazu zabudowy (w formie decyzji, bądź opinii jakiegoś organu, który nie zgadza się)
Należy zawnieść o to aby działki oznaczone RP-Ko 13, 16, 23,8 oraz RO-Ko11 były możliwe do zabudowy - np. działka nr 261/3-jest duża ale niewiele można na niej zbudować.
Zabytkowe aleje i szpalery zieleni - linia ciągła zielona- konieczność uzgadniania z zielenią w przypadku wjazdów na działki lub budowy w okolicy tych ciągów. (taki szpaler graniczy od strony południowo zachodniej z działką 101/2
55. KD-Ko6 - ul. Podwalna Teren drogi publicznej
Droga gminna w Kotowicach. Droga klasy lokalnej. W pasie drogi należy przewidzieć ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W okolicy szkoły podstawowej wskazane zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w tym przy ul. Leśnej.

Przewidziano też teren oznaczony symbolem NO-Ko1 pod lokalizację przepompowni ścieków i oczyszczalni.

Ustalenia projektu zmiany studium zostały opracowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Wobec powyższego wniesione uwagi nie mogły zostać uwzględnione.

- 4) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „Dotyczy uwag i wniosków do studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice gmina Siechnice. Wnoszę o zakwalifikowanie działki nr 86/6 z statusu działki 2.MN na działkę 3.MN/U. Obecnie stojący budynek jest przystosowany do prowadzenia w przyszłości nieuciążliwej działalności usługowej np. agroturystyka. Zakwalifikowanie działki do statusu 3.MN/U przyczyni się do promowania i rozwoju wsi Kotowice..”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zwiększenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie znajduje uzasadnienia sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie całego obszaru, w granicach którego zlokalizowana jest przedmiotowa działka, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

- 5) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. o treści: „W związku z Obwieszczeniem Burmistrza Siechnic o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów: 1. miejscowych gminy planów zagospodarowania przestrzennego Siechnice dla wsi Kotowice, 2. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości Kotowice, Informuje, że zapoznałem się z w/w projektami planów dla wsi Kotowice i składam wniosek o zmianę szerokości planowanej drogi, oznaczonej jako działka 447 (18.D1/2), przy ul. Ogrodowej w Kotowicach, na wysokości działki oznaczonej nr 207

UZASADNIENIE

- od kilku lat jestem właścicielem działki nr 207, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Ogrodowej 26 w Kotowicach, obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego określa szerokość drogi dojazdowej - 10 m (stan faktyczny- 5m) oznaczonej jako 18.D1/2 (dz 447) i linię zabudowy od strony ulic i terenów publicznych wynoszącą 6 m,
- projekt planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, przewiduje szerokość drogi 12 m co spowoduje wzrost ruchu kołowego ciężkich pojazdów i spowoduje znaczącą uciążliwość w codziennym życiu i pogorszy bezpieczeństwo mieszkańców,

W związku z powyższym zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku i pozostawienie drogi na obecnym etapie, tj. szerokości 5m...”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

rozstrzygnięcia:

Część działki nr 447 oznaczona jest w projekcie zmiany studium symbolem KD-Ko6 i przewidywane jest pogrześenie tej drogi w granicach tego oznaczenia. Takie rozwiązanie ma na celu zapewnienie właściwego skomunikowania istniejących terenów zabudowy oraz terenów przeznaczanych pod zabudowę.

- 6) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. o treści: „W związku z możliwością wniesienia uwag do studium uwarunkowań i kierunków planu zagospodarowania chciałbym wnieść następujące uwagi:
2. W przygotowywanym studium i planie przewidzieć większą ilość terenów pod usługi. 3. Stanowczo zrezygnować ze strefy konserwatorsko-archeologicznej, która obejmuje całość terenu Kotowic..”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia większej ilości terenów pod usługi (pkt 2 uwagi) oraz w części dotyczącej rezygnowania ze strefy konserwatorsko-archeologicznej (pkt 3 uwagi).

Uzasadnienie

rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe zwiększenie w projekcie zmiany studium terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Przewidziano wystarczającą ilość terenów pod realizację tego typu zabudowy. Brak jest również możliwości rezygnacji w zapisach projektu zmiany studium z ustaleń w zakresie oznaczenia części terenu jako znajdującego się w granicach strefy ochrony archeologicznej, gdyż wynika to z wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 7) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „Wnoszę o zakwalifikowanie działki nr 86/7 z statusu działki 2.MN na działkę 3.MN/U. Obecnie stojący budynek jest przystosowany do prowadzenia w przyszłości nieuciążliwej dziecinności usługowej np. agroturystyka.”

ROZSTRZYgniĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zwiększenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie znajduje uzasadnienia sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie całego obszaru, w granicach którego zlokalizowana jest przedmiotowa działka, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Uwagi wniesione do dnia 28.03.2018 r. – do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2018 r. do 4 kwietnia 2018 r. projektu zmiany studium - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) Uwaga złożona w dniu 28.02.2018 r. o treści: „UWAGA-WNIOSEK do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice

Dane nieruchomości: nr działki -294/4 i nr 294/1

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE**

MN-Ko19-Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (bliźniacza i szeregowa)3.- dla działki nr 294/4

ZN-Ko13 w terenie zieleni nieużytkowej - dla działki 294/4

Przekształcenie terenu działki nr 294/1 częściowo w teren MN-Ko... i teren ZN-Ko.....

ZN-Ko12 w terenie zieleni nieużytkowej - dla działki 294/4

AD 1 i 2. W zakresie pkt 1 i 2. MN-Ko19-Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (bliźniacza i szeregowa)

Nie zgadzamy się na takie przekształcenie dla działki nr 294/4, takie przekształcenie jest pogorszeniem warunków użytkowania w stosunku do Planu Zagospodarowania Przestrzennego z 2002 roku, gdzie pozostała część działki ar 294/4 została zakwalifikowana jako działka rolna -symbol 12. RP i stanowi część gospodarstwa rolnego.

Wnioskujemy o przesunięcie granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr 294/4 w kierunku rowu melioracyjnego D.3 i D.2.do 8m od granicy rowu. Wnioskowane przez Nas przekształcenie w pełni spełnia wymagania jakie Państwo założyliście co do obudowy biologicznej rowu melioracyjnego D.3. jak i D.2. W rejonie Naszej działki w Państwa studium...." można zauważyć rozwiązania gorsze, odbiegające znacząco od Naszej propozycji np. teren MN-Ko19 na działce nr 101/2 dochodzi do samego rowu D.2. jak również teren U-Ko8 na działce nr 101/1 również w dużym stopniu dochodzi do granicy rowu D.2.

- teren ZN-Ko15. Nie podajemy więcej przykładów skupiliśmy się tylko na działkach w sąsiedztwie.

Identyczne przekształcenie zostało zastosowane przez Państwa dla działek nr 283/1, nr 283/2 i 283/3 gdzie granica zabudowy 26MN przesunięto w kierunku rowu melioracyjnego D.3. a dla działki 283/3 przy działce nr 462 (drodze polnej) granica zabudowy została przesunięto do około 8m od rowu melioracyjnego D.3.

Dlatego nie możemy zrozumieć na jakiej podstawie prawnej i jakie kryteria zastosowano, że obszar oznaczony wcześniej jako obszary symbolem 12.RP (jako tereny użytków rolnych) dla działek nr 294/4 został przekształcony w obszar oznaczony symbolem ZN-Ko13 w tak dużym obszarze (po około 0,5ha) na tereny zieleni nieurządzonej, natomiast obszary symbolem 12.RP (jako tereny użytków rolnych) dla działek nr 283/1, nr 283/2 i 283/3) został przekształcony w obszar do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 26MN skoro te działki leżą w tak bliskim sąsiedztwie kilku metrów od Naszych działek.

AD 3. W zakresie pkt 3 i 4-Teren działki nr 294/1 został przez Państwa zakwalifikowany jako ZN-Ko12 w całym obszarze.

Nie zgadzamy się na takie przekształcenie dla działki nr 294/1 o powierzchni 0,42ha, takie przekształcenie jest pogorszeniem warunków użytkowania w stosunku do Planu Zagospodarowania Przestrzennego z 2002 roku działka nr 294/1 została zakwalifikowana jako działka rolno-symbol 12. RP i stanowi część gospodarstwa rolnego - skutkuje to obniżeniem wartości działki.

Rozumiejac jednak potrzebę utworzenia obudowy biologicznej rowu melioracyjnego D.3. i D.2. składamy propozycję i wnioskujemy wyznaczyć na działce nr 294/1 pas o szerokości 8m zieleni nieurządzonej wzdłuż rowu melioracyjnego D.2. i D.3. a pozostałą część działki nr 294/1 przekształcić pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, (bliźniacza i szeregową) - symbol MN-Ko27, Działki nr294/4 i nr 294/1 użytkujemy od 20 lat tj. od 1988 roku rolniczo i są gospodarowane w dobrej kulturze agrotechnicznej, nie mamy i nie mieliśmy do tej pory żadnej informacji, że zostały one włączone w obszar ochrony przyrody jak np. „Natura 2000” z godnie z USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dlatego dziwi Nas Państwa stanowisko.

Zgodnie z Państwa definicją - tereny zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem ZN-Ko... to teren: „Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń nieurządzona - niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji - głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu”. - Działki nr 294/4 i nr 294/1 mają dobry dostęp do dróg są w dobrej kulturze agrotechnicznej użytkowane przez

Nas od 20 lat tj. od 1988 roku jako rolniczo- w 2017r była posiana kukurydza, więc nie spełniają Państwa definicji.

Rozumiemy też, że w związku z przekształceniem na tereny zieleni nieurządzonej na Naszych działkach otrzymamy odszkodowania w związku z zmianą użytkowania.

Obszar zmian przekształcenia obrazowo narysowany jest w załączniku nr 1 (Mapa Ewidencyjna) w zakresie działki nr 294/4 i działki nr 294/1.

Zmiany: W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE OBREB KOTOWICE

1. 1. MN-K019

zmiana powierzchni na „+”

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (bliźniacza i szeregową)3.

(W przypadku lokalizacji usług wyklucza się:

- lokalizację usług związanych z handlem hurtowym, składowaniem i magazynowaniem towarów, usług produkcyjnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych i stacji paliw, usług związanych z lakiernictwem oraz obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, (69153 63850m²)3 lokalizację krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i

kruszarń, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów, realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej)³

(Teren znajduje się w całości w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%). W granicach obszarów obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych ustawy Prawo

Wodne dotyczące ochrony przed powodzią³

2. (ZN-K013

Teren zieleni nieurządzonej

Teren obudowy biologicznej rowu melioracyjnego D.3. Korytarz powiązań przyrodniczych.)³

3. (ZN-K012

zmiana powierzchni na "

(Teren znajduje się w całości w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%). W granicach obszarów obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych ustawy Prawo

Wodne dotyczące ochrony przed powodzią zmiana powierzchni na Teren zieleni nieurządzonej

Teren obudowy biologicznej rowu melioracyjnego D.3. Korytarz powiązań przyrodniczych.)³

4. (Teren znajduje się w całości w granicach obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%). W granicach obszarów obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych ustawy Prawo Wodne dotyczące ochrony przed powodzią)³ (15330m³)³ (36538 m²)³

Wprowadzić do STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE OBRĘB KOTOWICE obszar MN-Ko27 dla działki nr 294/1.

Np. MN-K027

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (bliźniacza i szeregowa)³. (.....m2)

Dodatkowe uwagi i pytania mogą pojawić się po debacie w tym zakresie która zaplanowana jest na 14.03.2018r”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez wydzielania terenu zieleni nieurządzonej, gdyż działka ta zlokalizowana jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego (dz. nr 528), a zgodnie z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) – wynikającymi z położenia obszaru objętego przedmiotowym projektem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002 – na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków. Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod teren zieleni nieurządzonej (ZN) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ – tylko niewielkiej części przedmiotowej działki, położonej wzdłuż rowu melioracyjnego. Zauważyć należy, że w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca

2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) część przedmiotowej działki położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne). Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej tylko i wyłącznie gruntów położonych wzdłuż rowów melioracyjnych, które w obowiązującym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez RDOŚ i uzyskano uzgodnienie tego organu.

- 8) Uwaga złożona w dniu 22.02.2018 r. o treści: „UWAGA-WNIOSEK -do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice

Dane nieruchomości: nr działki -294/4 i nr 294/1

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

Uzupełnienie Naszej UWAGI-WNIOSEKU z dnia 28.02.2018r po Dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 14 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach, ul. Jana Pawła II 12, w Sali Sesyjnej nr 301 na III piętrze o godz. 15.00

Dotyczy zmiany:

1. MN-Ko19 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (bliźniacza i szeregowa)

3.- dla działki nr 294/4

ZN-Ko13 w terenie zieleni nieużytkowej - dla działki 294/4

Przekształcenie terenu działki nr 294/1 częściowo w teren MN-Ko... i teren ZN-Ko.....

4. ZN-Ko12 w terenie zieleni nieużytkowej - dla działki 294/4

1. Na moje pytanie do Pana projektanta (autora) dlaczego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice tak duży obszar działki nr 294/4 (około 0,5ha) oraz cała działka nr 294/1(około 0,42ha) jest przekształcony w teren ZN- zieleń nieurządzona?

2. W odpowiedzi usłyszałem, że obszar ten jest cały, nie cały w większości obszarem

Natura 2000 i chroni gęś zieloną bądź kaczkę zieloną, które to żerują w rejonie rowów melioracyjnych i od niego zależało jaki zostanie wyznaczony obszar zieleni nieurządzonej.

W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU KOTOWICE

Pkt.6. Charakterystyka i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego

6.11 Szata roślinna i świat zwierząt

Ppkt. Zwierzęta chronione stwierdzone w gminie Siechnice

2 W punkcie ptaki nie ma wymienionej gęsi zielonej bądź kaczki zielonej takie ptaki wskazał w dyskusji Pan projektant (autor).

8.2 Uwarunkowania dla obiektów i obszarów chronionych, w tym z ochrony obszarów i obiektów objętych odrębnym statusem prawnym, w tym obszary Natura 2000 Obszary podlegające ochronie lub wskazane do ochrony obejmujące obszar objęty opracowaniem Obszar Natura 2000 PLB020002 Grądy Odrzańskie PTAKI wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG jest to DYREKTYWA RADY z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.

Ku ścisłości:

1. Obszar Natura 2000-obszar ptasi PLB020002 GRĄDY ODRZAŃSKIE Powierzchnia: 19999.3 ha. Kod obszaru: PLB020002. Stwierdzono tu występowanie 113 gatunków lęgowych ptaków.

2. Obszar Natura 2000- obszar siedliskowy PLH020017 Grądy w Dolinie Odry Powierzchnia: 8348.9 ha. Kod obszaru: PLH020017. W obszarze znajduje się jeden z większych kompleksów leśnych (grądów i łągów) w dolinie Odry.

OPIS OBSZARU - brakuje informacji, że dla Obszaru Natura 2000 PLB020002 Grądy

Odrzańskie i Obszar Natura 2000- obszar siedliskowy PLH020017 Grądy w Dolinie

Odry włączone są obszary z następujących gmin:

- Siechnice (MW)
- Oława (W)

- Oława (M)
- Jelcz-Laskowice (MW)
- Czernica (W)
- Brzeg Dolny (MW)
- Wrocław

Dla obszarów tych REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU I REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W OPOLU wydali stosowne Zarządzenia:

1. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Grądy Odrzańskie PLB020002.
2. ZARZĄDZENIE REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU I REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W OPOLU z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry PLH020017. Analizując Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska W Opolu; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Grądy Odrzańskie PLB020002 trudno Nam zrozumieć podaną odpowiedź przez Pana projektanta (autora) co do wielkości obszaru Natura 2000 obszar ptasi i co ochrony gęsi zielonej bądź kaczki zielonej, które to według autora projektu żerują w rejonie rowów melioracyjnych a w szczególności na Naszych działkach nr 294/4 i nr 294/1. W wymienionym „Zarządzeniu....” załącznik nr 3 - Identyfikacja istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony, jako „Przedmiot ochrony” nie ma gęsi zielonej bądź kaczki zielonej, jest wymienionych 5 gatunków ptaków.

W wykazie „Przedmiot ochronny” mamy wymienione następujące ptaki:

1. A073 Kania czarna
2. A074 Kania ruda
3. A234 Dzięcioł zielonosiwy,
4. A321 Muchołówka białoszyja
5. A039 Gęś zbożowa

W załączniku nr 5 tegoż „Zarządzenia...” podane są działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania w zakresie ww. ptaków.

W załączniku nr 2 do tego „Zarządzenia...” Mapa obszaru Natura 2000 obszar ptasi – Grądy Odrzańskie PLB020002 cała wieś Kotowice oraz obszar daleko dalej jest w tym obszarze Natura 2000 obszar ptasi.

W zarządzeniach tych nie ma wzmianki o dodatkowych obszarach dla zachowania istniejących siedlisk w rejonie rowów melioracyjnych na terenie wsi Kotowice. Dlatego chcemy wiedzieć, kto nakazał utworzenie takiej strefy o szerokości 10m w obie strony poszczególnych cieków wodnych a w przypadku Naszej działki nr 294/4 zwiększenie jej powierzchni około 0,5ha oraz całą działkę nr 294/1(około 0,42ha) przekształcić na tereny

ZN-zielni

nieurządzonej.

-Def. Zieleni nieurządzonej niezagospodarowanej bez bieżącej pielęgnacji – głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu”. Urząd Gminy Siechnice i Rada Miejska zgodnie z prawem uchwalając STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU KOTOWICE musi się liczyć z wypłatą odszkodowania (rekompensaty) z tytułu przekształcenia i zmiany użytkowania tych terenów z użytków rolnych na tereny zieleni nieurządzonej - ZN. Taką Uchwałą Rada Miejska wprowadzi zakaz uprawy na tych strefę obudowy oznaczonych symbolem ZN. -pozostawiając je jako biologicznej rowu melioracyjnego, która ma stanowić zachowanie istniejących siedlisk terenach”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni działki nr 294/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez wydzielania terenu zieleni nieurządzonej, gdyż działka ta zlokalizowana jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego (dz. nr 528), a zgodnie z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) – wynikającymi z położenia obszaru objętego przedmiotowym

projektem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002 – na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków. Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod teren zieleni nieurządzonej (ZN) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ – tylko niewielkiej części przedmiotowej działki, położonej wzdłuż rowu melioracyjnego. Zauważyć należy, że w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) część przedmiotowej działki położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne). Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej tylko i wyłącznie gruntów położonych wzdłuż rowów melioracyjnych, które w obowiązującym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez RDOŚ i uzyskano uzgodnienie tego organu. W zakresie uwag dotyczących braku zgody na przeznaczenie części działki pod poszerzenie drogi, zauważyć należy że projekt zmiany studium nie przewiduje poszerzenia drogi (ul. Podwalnej) kosztem przedmiotowej działki. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna.

Nieemożliwe jest również uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia działki 294/1 pod zabudowę mieszkaniową. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice (zwanego dalej projektem zmiany studium) przewidywano już wcześniej zmianę przeznaczenia tej nieruchomości, jednak spotkało się to z negatywnym stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ).

Według RDOŚ na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu zmiany studium – na obszarze których położona jest również przedmiotowa działka – nie powinno się dopuszczać żadnego nowego zainwestowania, z uwagi na możliwe występowanie na tym obszarze żerowisk ptaków chronionych w ramach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002.

Próba zmiany przeznaczenia tych obszarów, w tym działki nr 294/1, w projekcie zmiany studium spotkała się spotkała się z negatywnym stanowiskiem RDOŚ, który jest organem uzgadniającym przedmiotowy projekt zmiany studium wobec położenia obszaru nim objętego w granicach w/w obszaru Natura 2000. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenia zmiany studium.

Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie.

3. Uwagi wniesione do dnia 16.03.2023 r. – do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.02. 2023 r. do 01.03.2023 r. projektu zmiany studium - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:
- 1) Uwaga złożona w dniu 22.02.2023 r. o treści: „Zwracam się do Pana Burmistrza z prośbą o interwencję w sprawie uwzględnienie uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy dla działki nr 293 obręb Kotowice, KW 14311, AM-1, obręb 0007 Kotowice, pod obszar na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW. W art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne odnawialne źródło energii zostało zdefiniowane jako źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych. Podobną definicję zawarto w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. odnawialnych źródłach energii, zgodnie z którym przez odnawialne źródła energii rozumie się odnawialne, niekopalne źródła energii, obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną i hydrotermalną, hydroenergie, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biopłynów. W wyniku wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz

niektórych innych ustaw obecnie art. 10 ust. 2a Upzp brzmi: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo

geodezyjne i kartograficzne; 2) urządzeń innych niż wolnostojące (przez urządzeniach inne niż wolnostojące należy rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku - nowy art. 2 pkt 20a Upzp),”

Wydaje się zatem, że na podstawie tej regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można w dowolnym miejscu rozmieszczać każde OZE o mocy zainstalowanej mniejszej i równej 500 kW oraz OZE wskazane w pkt 1 i 2 tego przepisu. ”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Osoba wnosząca uwagę prosi o wprowadzenie w projekcie zmiany studium zapisów o dopuszczeniu lokalizacji na terenie przedmiotowej działki urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW.

Zgodnie z przepisami art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w studium ustala się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, jeżeli są przewidywane takie urządzenia na obszarze danej gminy.

Zatem w studium nie wprowadza się zapisów ustalających rozmieszczenie w/w urządzeń o mocy do 500kW. Brak możliwości uwzględnienia uwagi wynika również z uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska wobec położenia obszaru, dla którego sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy, w granicach obszarów chronionych – Natura 2000 (Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002), na których przedmiotem ochrony są występujące w tym terenie siedliska gęsi zbożowej.

Wprowadzenie takich zmian byłoby niezgodne z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Uwagi w tym zakresie nie mogły zatem zostać uwzględnione.

- 2) Uwaga złożona w dniu 01.03.2023 r. o treści: „Zwracam się z uprzejmą prośbą o przekwalifikowanie mojej działki nr 245 z rolnej na działkę, na której można się wybudować. Wym. działka posiada wszelkie uwarunkowania aby być działką do zagospodarowania. Do działki prowadzi gminna polna droga nr 453, ziemia jest klasy V. Położenie w pobliżu innych zabudowań. Rodzinie mojej zależy aby ta działka mogła być przez nas zagospodarowana. Moi synowie od trzech lat (od pandemii covid, kiedy to mieli kłopoty z pracą) założyli firmę "Zielone Ogrody - Bracia", zajmują się szeroko rozumianą działalnością ogrodniczą. Zawsze planowali, że działka w Kotowicach pozwoli im rozwinąć i poszerzyć działalność. Chcieli by wybudować tam sobie dom w zabudowie bliźniaczej oraz budynki gospodarcze dla potrzeb firmy. Uzyskanie możliwości zabudowy na wym. działce poprawi życie trzech rodzin (mojej i moich dwóch synów), które planują swoją przyszłość z Naszą Gminą. Proszę o pomoc w przedmiotowej sprawie, wiele lat zabiegamy o przekwalifikowanie działki.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę, z uwagi na jej położenie w dużej odległości od dróg publicznych. Jej przeznaczenie pod zabudowę rodziło by w przyszłości dla Gminy

Siechnice konsekwencje finansowe w zakresie konieczności zagwarantowania w budżecie środków na realizację inwestycji polegających na budowie drogi (w celu zapewnienia właściwego skomunikowania tego terenu) oraz infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

- 3) Uwaga złożona w dniu 03.03.2023 r. o treści: „wnoszę o objęcie terenu mojej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 264 AM-1 obręb ewidencyjny Kotowice, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Obecnie działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy rekreacyjnej. Zasadnym jest przeznaczenie w/w działki pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na bliskie sąsiedztwo istniejącej już zabudowy mieszkalnej wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną jak i niską klasę bonitacyjną gleby znajdującą się na przedmiotowej działce, która to klasa nie wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w celu rozpoczęcia inwestycji. Przeznaczenie mojej działki pod zabudowę mieszkaniową umożliwi mi podział działki i przekazanie działek na rzecz moich dzieci w celu zapewnienia im możliwości stworzenia warunków mieszkaniowych. Przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiadujące.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wprowadzenie na całym obszarze przedmiotowej działki terenu pod zabudowę mieszkaniową nie znajduje uzasadnienia, z uwagi na dużą ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę tego typu w miejscowości Kotowice, a także konieczność zapewnienia w przyszłości przez Gminę Siechnice odpowiednich środków finansowych na uzbrojenia tego terenu w odpowiednią infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną dla tak dużej ilości budynków mieszkalnych, co rodziło by zbyt duże koszty w tym zakresie.

Na przedmiotowej nieruchomości wprowadzony został pas terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednogodzinną, pozwalający na wybudowanie dwóch rzędów budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Pozostała część działki pozostała przeznaczona pod tereny zabudowy rekreacyjnej.

- 4) Uwaga złożona w dniu 03.03.2023 r. o treści: „W związku z obwieszczeniem Burmistrza Siechnic pismo znak: WPN.6720.6.1.2021.AS z dnia 26 stycznia 2023 r., ws. Projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice, składam uwagi – protest w niżej wymienionym obszarze:
- a) zaplanowania miejsca, w którym ma być wyznaczona droga publiczna o klasie drogi dojazdowej symbol 14KDD, tj. miejsce przecięcia działki 33/1, położonej w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice przy ulicy Leszczynowej.
- b) zaplanowania – projektu zakwalifikowania części działki 33/1, położonej w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice, przy ulicy Leszczynowej, do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej [MN/U].
- b) zaplanowania – projektu zakwalifikowania części działki 33/1, położonej w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice, przy ulicy Leszczynowej, do terenu zieleni nieurządzonej [16.ZN] Podjęta propozycja blokuje możliwość dotychczasowego zagospodarowania ww. terenu tj. działki 33/1 oraz znacznie obniża wartość i atrakcyjność nieruchomości, jak i nakłada ograniczenia, które wcześniej nie wynikały bezpośrednio z regulacji ustawowych, co za tym idzie narusza interes prawny, mój jako właściciela nieruchomości, położonej na obszarze objętym propozycją projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu objętego część obrębu Kotowice, w tym projekt przecięcia działki nr 33/1 drogą publiczną w klasie drogi dojazdowej oraz projekt zakwalifikowania działki 33/1 do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej [MN/U] jak i projekt zakwalifikowania części działki 33/1 do terenu zieleni nieurządzonej [16.ZN].

W związku z powyższym, proponuję aby działka 33/1, została przedzielona drogą publiczną, w takim miejscu, które umożliwiłoby wyznaczenie dwóch kolejnych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – jednorodziną [MN], bezpośrednio za działkami 33/2 i 33/3 oraz proponuję aby zakwalifikować całą działkę 33/1 do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN]. Jednocześnie podtrzymuję wniosek z pisma znak: TM.G.3.2011 z dnia 12 kwietnia 2013r w sprawie ujęcia działki 33/1, w mpzp wsi Kotowice, jako działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną [MN] oraz protest z pisma znak TM.2.7.2011, z dnia 19 marca 2020 r. ws. miejsca – projektu przecięcia działki nr 33/1 drogą publiczną w klasie drogi dojazdowej..”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona w zakresie dotyczącym przesunięcia drogi oraz zmniejszenia terenu ZN na obszarze działki

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W zakresie zmniejszenia terenu 16.ZN na obszarze tej nieruchomości nie jest natomiast możliwe uwzględnianie uwagi, gdyż część tej działki znajdująca się w sąsiedztwie rowu melioracyjnego (dz. nr 533) w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne), a zgodnie z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - wynikającymi z położenia obszaru objętego projektem planu w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002 – na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków. Na gruntach przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod tereny rolne, których przewidywane jest przeznaczenie w przedmiotowym projekcie zmiany studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, pozostanie zatem pas zieleni nieurządzonej (ZP) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ.

4. Uwagi wniesione do dnia 23.01.2024 r. – do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18.12.2023 r. do 08.01.2024 r. projektu zmiany studium - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:
- 1) Uwaga złożona w dniu 10.01.2024 r. o treści: „W uzupełnieniu poprzednich pism z dnia 01.03.2023 r. i z dnia 22.03.2023 r. oraz wniosku z poprzednich 10 lat, zwracam się z prośbą o zniesienia całkowitego zakazu zabudowy rolnej mojej działki 245, do wym działki prowadzi gminna droga wg mapy 3 m (podany wcześniej przeze mnie wymiar 4,4 m, wg pracowników wydziału jest to stan tzw. Zajeżdżony, ale co najważniejsze ta droga jest. Z rozmów z sąsiadami, którzy korzystają z tej drogi wynika, że nie mają sprzeciwu, aby ta droga była poszerzona do minimalnych wymiarów umożliwiających korzystanie. Także nie mają nic przeciwko temu aby teren przylegający do wym. Drogi zmienił status. Byliby zadowoleni, że ich grunt zyskał na wartości. Dodając przy tym, że nie wiadomo co będzie za 30 lat. Wszyscy są zgodni, że i tak póki co będą uprawiać ziemię. Dla moich potrzeb droga nie musi być pełnowymiarowa – jeździć będzie po niej transport typu bus ze sprzętem ogrodniczym, roślinami, a traktor ogrodniczy (w większości) przewożony jest na busie lub przyczepie. Aktualnie po drodze tej przez cały rok (wszystkie niepogody też) jeżdżą po niej traktory i kombajny. Dodatkowo jesteśmy w stanie zadbać o tą drogę utwardzić ją i zrobić (wydzielić) z działki zatokę do dogodnego korzystania z drogi np. dla służb ratunkowych. Aktualnie wystarczyłoby, abym mogła postawić na działce wiatę drewnianą, magazyn typu blaszak pozostałą część zagospodaruję i tak na rośliny, drzewka. Planowaliśmy wspólnie z synami budowę domu i rozwój firmy ogrodniczej, ale aktualny zakaz całkowitej zabudowy nam nie pozwala. Jest to ziemia klasy IV i V, także uprawa jest ciężka. Ziemię tą od 96 r dzierżawimy sąsiadom za darmo. Bardzo proszę o pomoc i ponowne rozpatrzenie sprawy..”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Z treści uwagi wynika, że właściciel chciałby na przedmiotowej działce wybudować dom i prowadzić firmę ogrodniczą. Działalność taka jest jednak usługą, która nie stanowi działalności rolniczej. Wobec czego w celu umożliwienia realizacji zamierzenia planowanego przez właściciela tej nieruchomości konieczne byłoby przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem możliwości realizacji zabudowy usługowej.

Właściciel nieruchomości nie wspomina bowiem, że jest rolnikiem.

Zauważyć należy, że przeznaczenie po zabudowę mieszkaniową terenów położonych przy drodze wewnętrznej gruntowej, stanowiącej dojazd do pól uprawnych, zlokalizowanej na działce nr 453 i stanowiącej, spowodowało by powstanie około 5 ha dodatkowych terenów inwestycyjnych na terenie wsi Kotowice.

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice – zwanym dalej projektem zmiany studium – przewiduje dużą ilość nowych terenów pod zabudowę. Dodatkowo zwiększenie terenów pod zabudowę nie znajduje uzasadnienia.

Ponadto droga, która miałaby zapewnić dojazd do nowych terenów mieszkaniowych, obecnie nie jest utwardzona co nie spełnia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej – ponieważ nie pozwala na przejazd służb ratunkowych. Szerokość tej drogi oraz szerokość działki, na której jest ona zlokalizowana (miejscami nawet poniżej 2,5 m), sprawia, że w przypadku przeznaczenia terenów w jej sąsiedztwie nastąpi konieczność jej poszerzenia, czyli w pierwszej kolejności wydzielenia i wykupienia części sąsiednich nieruchomości, a następnie wykonanie drogi o odpowiedniej nawierzchni. Spowodowałoby to znaczne koszty dla budżetu Gminy Siechnice.

Zaznaczyć należy, że na przedmiotowej działce możliwa jest uprawa roślin i posadzenie drzew, gdyż nie jest to sprzeczne z zapisami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626).

Wspomnieć trzeba, że według Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu zmiany studium nie powinno się dopuszczać żadnego nowego zainwestowania, z uwagi na możliwe występowanie na tym obszarze żerowisk ptaków chronionych w ramach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002.

Próba zmiany przeznaczenia tych obszarów, w tym działki nr 245, w projekcie zmiany studium spotkała się z negatywnym stanowiskiem RDOŚ, który jest organem uzgadniającym przedmiotowy projekt zmiany studium wobec położenia obszaru nim objętego w granicach w/w obszaru Natura 2000. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenie zmiany studium.

Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie.

- 2) Uwaga złożona w dniu 18.01.2024 r. o treści: „W związku z obwieszczeniem Burmistrza Siechnic pismo znak: WPN.6720.6.1.2021.AS z dnia 08 grudnia 2023 r., ws. wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice oraz prognozy oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu, składam uwagi – protest w niżej wymienionym obszarze: a. zaplanowania miejsca, w którym ma być wyznaczona droga publiczna o klasie drogi dojazdowej symbol 14KDD, tj. miejsce przecięcia działki 33/1, położonej w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice przy ulicy Leszczynowej. b. zaplanowania – projektu zakwalifikowania części działki 33/1, położonej w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice, przy ulicy Leszczynowej, do terenu zieleni nieurządzonej oznaczonej numerem 8.ZN.c. zaplanowania – projektu zakwalifikowania części działki 33/1, położonej w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice, przy ulicy Leszczynowej, do terenu zieleni nieurządzonej oznaczonej numerem 9.ZN. Podjęta propozycja blokuje

możliwość zagospodarowania ww. terenu tj. działki 33/1 według mojej koncepcji oraz znacznie obniża wartość i atrakcyjność nieruchomości, jak i nakłada ograniczenia, które wcześniej nie wynikały bezpośrednio z regulacji ustawowych, co za tym idzie narusza interes prawny, mój jako właściciela nieruchomości, położonej na obszarze objętym propozycją projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu objętego częścią obrębu Kotowice oraz prognozy oddziaływania na środowisko, w tym projekt przecięcia działki nr 33/1 drogą publiczną w klasie drogi dojazdowej oraz projekt zakwalifikowania części działki 33/1 do terenu zieleni nieurządzonej oznaczonej numerem 8.ZN oraz numerem 9.ZN.W związku z powyższym, wnoszę aby działka 33/1, położona w miejscowości Kotowice, gmina Siechnice, została przedzielona drogą publiczną, w takim miejscu, które umożliwiłoby wyznaczenie dwóch kolejnych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – jednorodziną [MN], bezpośrednio za działkami 33/2 i 33/3 oraz wnoszę aby zakwalifikować całą działkę 33/1 do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, bez wydzielania terenu zieleni nieurządzonej. Jednocześnie podtrzymuję wniosek z pisma znak: TM.G.3.2011, z dnia 12 kwietnia 2013 r., w sprawie ujęcia działki 33/1, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice gmina Siechnice, jako działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną [MN] oraz protest z pisma znak TM.2.7.2011, z dnia 19 marca 2020 r. ws. miejsca – projektu przecięcia działki nr 33/1 drogą publiczną w klasie drogi dojazdowej, jak i uwagi wniesione pismem znak tm.g.2.8.2011 oraz pismem znak TM.G.2.9.2011, z dnia 11 marca 2023 r. w powyższych kwestiach.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice – zwanym dalej projektem zmiany studium – nie przewiduje żadnej drogi na działce nr 33/1. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna i nie mogła zostać uwzględniona. Nie jest natomiast możliwe uwzględnienie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez wydzielania terenu zieleni nieurządzonej, gdyż działka ta zlokalizowana jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego (dz. nr 533), a zgodnie z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) – wynikającymi z położenia obszaru objętego przedmiotowym projektem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002 – na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków.

Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod teren zieleni nieurządzonej (ZN) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ – tylko niewielkiej części przedmiotowej działki, położonej wzdłuż rowu melioracyjnego.

Zauważyć należy, że w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) część przedmiotowej działki położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne).

Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej tylko i wyłącznie gruntów położonych wzdłuż rowów melioracyjnych, które w obowiązującym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez RDOŚ i uzyskano uzgodnienie tego organu.

- 3) Uwaga złożona w dniu 23.01.2024 r. o treści: „Zebranie Wiejskie sołectwa Kotowice, gm. Siechnice opiniuje pozytywnie projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice z następującymi uwagami:

W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

Wnosi się o utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego wraz z koniecznością jego bieżącej konserwacji w tym bezwzględne utrzymanie naturalnych zbiorników retencyjnych (przy ul. Sławnej – w obrębie W-Ko20, przy W-Ko52) oraz uwzględnienie w studium istniejącego zbiornika przy ul. Podwalnej (w obrębie W-Ko57).

W zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

Dopuszczenie na terenie No-K1 możliwości lokalizacji stacji poboru i uzdatniania wody

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Wprowadzenie zapisów o zakazie montażu kotłów na paliwo stałe jako źródła ciepła w nowo realizowanych obiektach.

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice

Utrzymanie obecnego planowanego (zgodnie z obecnym studium) układu drogowego w rejonie ulicy Podwalnej-Ogrodowej-Cmentarnej (utrzymanie połączenia ul. Podwalnej z ul. Cmentarną) z zachowaniem szerokości pasa drogowego zgodnym z obecnym MPZP”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice – zwanym dalej projektem zmiany studium – uwzględniono istniejące cieki i rowy melioracyjne, które oznaczone zostały jako teren wód otwartych.

Zauważyć należy, że w projekcie zmiany studium uwzględniono istniejące zbiorniki wodne (np. teren oznaczony symbolem W-Ko17) oraz inne naturalne zbiorniki wodne i rozlewiska powstałe na rowach melioracyjnych, w tym między innymi na rowie melioracyjnym znajdującym się w sąsiedztwie ul. Sławnej, który został oznaczony symbolem W-Ko52.

Odnosząc się do sprawy zbiornika przy ul. Podwalnej zaznaczyć należy, że dokładna analiza tego tematu wykazała zlokalizowanie na terenie działki nr 262/3 (przy ul. Podwalnej) niewielkiego zbiornika wodnego, który jednak nie jest połączony z żadnymi ciekami i rowami melioracyjnymi – wobec czego stanowi on swego rodzaju zbiornik służący do odwadniania pola uprawnego, na którym się znajduje. Dostępne mapy satelitarne (ortofotomapy) pozwoliły również ustalić, że zbiornik na tej nieruchomości powstał najprawdopodobniej w latach 1996-2003 – ponieważ nie jest on widoczny na ortofotomapie z 1995 r., a widnieje już na ortofotomapie z 2004 r. – z której wynika, że niegdyś był on połączony z rowem melioracyjnym od południowej strony (czyli od strony pól uprawnych), a nie posiadał żadnego innego połączenia z rowami melioracyjnymi zlokalizowanymi w obrębie Kotowice.

Istotną kwestią jest również, iż ten niewielki obecnie zbiornik zlokalizowany jest jednak na prywatnej nieruchomości i brak jest jakichkolwiek informacji czy został on wykonany zgodnie z prawem, a także że obecnie nie posiada on żadnego połączenia z rowami melioracyjnymi.

Ponadto, zgodnie z przepisami art. 197 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są urządzeniami melioracji wodnych, natomiast wedle art. 195 tejże ustawy melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Projekt zmiany studium przewiduje natomiast przeznaczenie większości terenów pomiędzy ul. Podwalną a rowem melioracyjnym (oznaczonym symbolem W-Ko51), w tym działki nr 262/3, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a nie pod tereny rolne (uprawne).

Istotną kwestią jest również obecne przeznaczenie tej części działki nr 262/3, na której zlokalizowany jest ten niewielki zbiornik wodny. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002

r. poz. 2626) część w/w nieruchomości, na której zlokalizowany jest ten niewielki zbiornik wodny, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MN – czyli terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zmiana przeznaczenia tej części gruntu na tereny wód otwartych w projekcie zmiany studium spowodowała by konieczność wprowadzenia takiego przeznaczenia przy uchwalaniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kotowice, co mogło by narazić Gminę Siechnice na roszczenia właściciela tej działki i ewentualną konieczność wypłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

W zakresie treści uwagi w części dotyczącej żądania wprowadzenia zapisów o zakazie montażu kotłów na paliwo stałe jako źródła ciepła w nowo realizowanych obiektach, wyjaśnić należy, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.) – zwane dalej studium – zawiera (w Tomie II pt. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ USTALENIA OGÓLNE) zapisy nakazujące przy planowaniu i koordynowaniu rozwoju przestrzennego uwzględnianie zasadności ograniczania jednostkowego zużycia energii przez rozwój zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło, stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności energetycznej, wspierania przedsięwzięć wykorzystujących odnawialne źródła energii.

Wprowadzenie w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice (zwanego dalej projektem zmiany studium) zapisów zakazujących montażu kotłów na paliwo stałe jako źródła ciepła w nowo realizowanych obiektach spowodowałoby jednak konieczność wprowadzenia takiego ograniczenia w nowym planie miejscowym, w przypadku jego uchwalania.

Wprowadzenie w studium żądanych zapisów mogłoby jednak zostać wprowadzone wyłącznie dla terenu objętego projektem zmiany studium, a więc tylko dla części obszaru gminy Siechnice obejmującej część obrębu Kotowice. Rozwiązanie takie było by niesprawiedliwe.

Na uwagę zasługują również fakt, że Sejmik Województwa Dolnośląskiego wprowadził (uchwałą Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r.) na terenie województwa dolnośląskiego ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. W/w uchwała została podjęta na podstawie art. 96 ust. 1, 6, 7 i 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.) i stanowi akt prawa miejscowego, który musi być przestrzegany przy eksploatacji instalacji dostarczających i wydzielających ciepło.

Wprowadzone w/w uchwałą ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji mają na celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko.

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice stwierdzić należy, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany studium pozwalają na zapewnienie właściwej komunikacji wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Droga, o której mowa w uwadze – przewidywana do w obowiązującym planie miejscowym (uchwalonym w 2002 r.) - nie została zrealizowana przez ponad 20 lat.

W miejscowości Kotowice oraz w całej Gminie Siechnice bardzo dużo istniejących dróg wymaga jeszcze urządzenia - czyli wykonania takich elementów jak nawierzchnia bitumiczna, chodniki, ścieżki rowerowe. Stanowi to duże wyzwanie dla budżetu Gminy Siechnice na co najmniej kolejnych 20-30 lat.

Utrzymywanie w dalszym ciągu dodatkowego połączenia ul. Podwalnej z ul. Cmentarną, o którym mowa w uwadze, nie znajduje zatem uzasadnienia. Tym bardziej, że należało by przewidzieć dodatkowe środki w budżecie na wykup terenów pod planowaną drogę.

Uwaga w tym zakresie pozostała więc również nieuwzględniona.

4) Uwaga złożona w dniu 30.01.2024 r. o treści:

„I. Dla działki nr 294/4.

Wniosek dla działki nr 294/4.

Wnioskujemy o zmianę użytkowania w uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia proponowanym projekcie studium 2023 roku dla działki nr 294/4 polegającą na zmianie sposobu użytkowania terenu oznaczonego jako ZN-Ko13 terenu zieleni nieurządzonej na teren sposobie użytkowania oznaczonego jako MN-Ko19 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do granicy działki nr 294/4 z rowem melioracyjnym o oznaczeniu W-Ko51 z wyznaczeniem 3 metrowej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, szkic, załącznik nr 1 umożliwi to swobodny dojazd do działki oznaczonej na szkicu literą „A”. Wydzielenie terenów MN w taki sposób zastosowano dla wielu działek z przeznaczeniem pod zabudowę wzdłuż cieków wodnych WS w Kotowicach.

Rozumiejąc jednak potrzeby w zakresie Ochrony Środowiska Naturalnego oraz prowadzenia prac konserwacyjnych tych cieków wodnych o oznaczeniu W-Ko, skłonni jesteśmy za porozumieniem stron na wyznaczenie na naszej działce nr 294/4 od strony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem W-Ko51 terenu ZN-Ko13 zieleni nieurządzonej o szerokości 3m od granicy działki nr 294/4 a rowem melioracyjnym W-Ko51 (tyle ile wynosi nieprzekraczalna linia zabudowy. Proponowany teren ZN-Ko13 zieleni nieurządzonej przedstawiono na szkicu, załącznik nr 2. Takie rozwiązanie umożliwi dojazd do części działki oznaczonej literą „A”.

Uzasadnienie:

Oświadczamy, że od czasu zakupu przez Nas w 1988 roku działki nr 294/4, cała działka nr 294/4 użytkowna jest jako orna pod zasiewy różnego rodzaju zbóż jak (pszenica, mieszana, kukurydza). Od czasu wprowadzenia w Polsce dopłat bezpośrednich do upraw, fakt ten jest udokumentowany zgłaszaniem tych upraw do Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w ramach dopłat bezpośrednich - załącznik nr 3 i 4 natomiast pozostałe lata do chwili obecnej są zgłaszane w formie elektronicznej. Na działce nr 294/4 nie ma i nie było użytkowanych od czasu zakupu przez Nas gospodarstwa rolnego tj. 1988 roku, terenów takich jak pastwiska czy też łąki a zapisy na mapach geodezyjnych wynikają najprawdopodobniej z zapisów z lat 50-tych czy też 60-tych i nie dotyczą najprawdopodobniej tylko naszej działki ale też innych działek na terenie wsi Kotowice, przez lata, brak było aktualizacji w przeznaczenia terenów.

Wyznaczony teren ZN-Ko13 zieleni nieurządzonej na Naszej działki nr 294/4 wynosi około 10 arów co stanowi ponad 11 % powierzchni całej działki, natomiast co do pozostałej części działki jest to już około 30% jej powierzchni. Tak proponowany obszar ZN-Ko13 zieleni nieurządzonej w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku, powoduje brak możliwości dojazdu do działki oznaczonej jako A na szkicu, załącznik nr 5, dlatego też nie możemy się zgodzić na tak duży teren ZN-Ko. Zgodnie z zawartymi określeniami terenu ZN-Ko zieleni nieurządzonej, to tereny te są wykluczone praktycznie z wszelkiego rodzaju upraw, jest to dla Nas formą wyłączenia.

Według ustaleń zawartych ww. opracowaniach tj. w „Prognozie oddziaływania na środowisko” jak i w Studium TOM II i TOM III oraz dla ochrony środowiska naturalnego to tereny ZN-zieleni nieurządzonej powinny być bez wyjątków wyznaczone wzdłuż wszystkich cieków wodnych oznaczonych symbolem W-Ko na terenie całej wsi Kotowice, brak jest konsekwencji w tym zakresie przy opracowywaniu przedstawionego projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku. Bak w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku na jakiej podstawie i z jakim uzasadnieniem na jednych działkach wyznacza się tak duże tereny ZN-Ko a na innych w ogóle, przecież zgodnie z określeniem przeznaczenia ich w opracowaniach tereny ZN-Ko powinien być wyznaczone wzdłuż wszystkich cieków wodnych oznaczonych symbolem W-Ko na terenie wsi Kotowice.

II.

Dla działki nr 294/1.

Wniosek dla działki nr 294/4

Wnioskujemy o zmianę użytkowania w proponowanym Projekcie Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku dla działki nr 294/1 polegającą na zmianie sposobu użytkowania terenu oznaczonego w chwili obecnej jako rolny na teren RM-Ko- tereny zabudowy zagrodowej/siedliskowej.

Uzasadnienie.

Prowadzimy gospodarstwo rolne, które planujemy w przyszłości przekazać córce bez budynku mieszkalnego. Przekształcenie działki nr 294/1 na działkę symbolem RM-tereny zabudowy zagrodowej/siedliskowej pozwoliłoby to jej na wybudowanie niezbędnych budynków do prowadzenia gospodarstwa.

Załączniki.

1. Załącznik nr 1. Szkic działki z zaznaczeniem terenu MN-Ko19 na działce nr 294/4 oraz działki nr 294/1 z symbolem RM- tereny zabudowy zagrodowej/siedliskowej;
2. Załącznik nr 2. Szkic-z proponowanym terenem ZN-Ko13 - zieleni nieurządzonej dla działki nr 294/4;
3. Załącznik nr 3 i 4 -Mapy z wniosku o dopłaty bezpośrednie do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w 2012, 2013, 2014 i 2015 roku.- dla działek nr 294/4 i nr 294/1.
4. Załącznik nr 5. Szkic działki z zaznaczeniem terenu ZN-Ko13 na działce nr 294/4 - stan z studium, z brakiem możliwości przejazdu na drugą część działki oznaczonej symbolem „...A”.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSCKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez wydzielania terenu zieleni nieurządzonej, gdyż działka ta zlokalizowana jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego (dz. nr 528), a zgodnie z wymogami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) – wynikającymi z położenia obszaru objętego przedmiotowym projektem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002 – na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków.

Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod teren zieleni nieurządzonej (ZN) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ – tylko niewielkiej części przedmiotowej działki, położonej wzdłuż rowu melioracyjnego.

Zauważyć należy, że w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) część przedmiotowej działki położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne).

Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej tylko i wyłącznie gruntów położonych wzdłuż rowów melioracyjnych, które w obowiązującym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez RDOŚ i uzyskano uzgodnienie tego organu.

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę zagrodową.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice (zwanego dalej projektem zmiany studium) przewidywano już wcześniej zmianę przeznaczenia tej nieruchomości, jednak spotkało się to z negatywnym stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ).

Według RDOŚ na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu zmiany studium – na obszarze których położona jest również przedmiotowa działka – nie powinno się dopuszczać żadnego nowego zainwestowania, z uwagi na możliwe występowanie na tym obszarze żerowisk ptaków chronionych w ramach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002.

Próba zmiany przeznaczenia tych obszarów, w tym działki nr 294/1, w projekcie zmiany studium spotkała się z negatywnym stanowiskiem RDOŚ, który jest organem uzgadniającym przedmiotowy projekt zmiany studium wobec położenia obszaru nim objętego w granicach w/w obszaru Natura 2000. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenie zmiany studium.

Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie.

- 5) Uwaga złożona w dniu 30.01.2024 r. o treści: „Nie zgadzamy się z wyznaczeniem w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku na Naszej działce nr 294/4 tak dużego terenu oznaczonego symbolem ZN-Ko13 zieleni nieurządzonej.

Uzasadnienie:

Wyznaczony teren ZN-Ko zieleni nieurządzonej na Naszej działce nr 294/4 wynosi około 10 arów co stanowi ponad 11% powierzchni całej działki, natomiast co do pozostałej części działki jest to już około 30% jej powierzchni. Tak proponowany obszar ZN- zieleni nieurządzonej w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku, powoduje brak ogółem możliwości dojazdu do części działki oznaczonej jako „A” szkic, załącznik nr 5, dlatego też z takim faktem nie możemy się zgodzić. Zgodnie z zawartymi określeniami terenu ZN-Ko zieleni nieurządzonej, to tereny te są wykluczone praktycznie z wszelkiego rodzaju upraw poza tymi wymienionymi w Uchwale Rady Miejskiej w Siechnicach.

Oświadczamy, że od czasu zakupu przez Nas w 1988 roku działki nr 294/4, cała działka nr 294/4 użytkowna jest jako orna pod zasiewy różnego rodzaju zbóż jak (pszenica, mieszana, kukurydza). Od czasu wprowadzenia w Polsce dopłat bezpośrednich do upraw, fakt ten jest udokumentowany zgłaszaniem tych upraw do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w ramach dopłat bezpośrednich - załącznik nr 2 i 3 natomiast pozostałe lata do chwili obecnej są zgłaszane w formie elektronicznej.

Na działce nr 294/4 nie ma i nie było terenów takich jak pastwiska czy też laki a zapisy na mapach geodezyjnych wynikają najprawdopodobniej z zapisów z lat 50- tych czy też 60-tych i nie dotyczą najprawdopodobniej tylko naszej działki ale też innych działek na terenie wsi Kotowice, rzez lata, brak było aktualizacji w przeznaczeniu terenów.

W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOTOWICE GMINA SIECHNICE Ppkt.9.1 Przeznaczenie terenów: ZN- tereny zieleni nieurządzonej W Prognozie..." tej ustala się, że „Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleni nieurządzonej - niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji- głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu". „Prognozę ...” Opracowała firma BROL Systemy Przestrzenne Zbigniew Bronowicki Wyżej wymieniona prognoza została opracowana na zlecenie Urzędu Gminy w Siechnicach opracowania Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice Gmina Siechnice.

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE TOM II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ USTALENIA OGÓLNE

W zawartym „Studium... Tom II” ustala się, że „Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleni nieurządzonej - niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie z brakiem dostępu.

Zarówno w „Studium..... TOM II” jak i w Prognozie..." teren zieleni nieurządzonej definiuje się jednakowo co do rodzaju zagospodarowania, mianowicie że „Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleni

nieurządzona - niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji - głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu".

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICEKIERUNKI TOM III ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Natomiast w Studium... tom III" ustala się, że Teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem ZN-Ko..." Korytarz powiązań przyrodniczych.

Ustalenie w Studium..... TOM III", ustalenia szczegółowe „ że Teren zieleni to „Teren obudowy biologicznej rowu melioracyjnego. Korytarz powiązań przyrodniczych „ jest znacząco inne od określenia w „Studium ... TOM II i Prognozie..." Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zieleń nieurządzona niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu. głównie zlokalizowana na

Według ustaleń zawartych ww. opracowaniach tj. w „Prognozie oddziaływania na środowisko" jak i w Studium TOM II i TOM III oraz da ochrony środowiska naturalnego to tereny ZN-Ko zieleni nieurządzonej powinny być bez wyjątków wyznaczone wzdłuż wszystkich cieków wodnych oznaczonych symbolem W-Ko na terenie całej wsi Kotowice, brak jest konsekwencji w tym zakresie przy opracowywaniu przedstawionego projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku. Bak jest w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku na jakiej podstawie i z jakim uzasadnieniem na jednych działkach wyznacza się tak duże tereny ZN-Ko a na innych w ogóle, przecież zgodnie z określeniem przeznaczenia ich w opracowaniach tereny ZN-Ko powinien być wyznaczone wzdłuż wszystkich cieków wodnych oznaczonych symbolem W-Ko na terenie wsi Kotowice.

Załączniki:

1. Załącznik nr 2 i 3 -Mapy z wniosku o dopłaty bezpośrednie do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w 2012, 2013, 2014 i 2015 roku.- dla działek nr 294/4 i nr 294/1.
2. Załącznik nr 1. Szkic działki z zaznaczeniem terenu ZN-Ko13 na działce nr 294/4 - stan ze studium; Załączniki dołączone są do Wniosku."

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Teren zieleni nieurządzonej (ZN) zostały wprowadzone w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obręb Kotowice (zwanym dalej projektem zmiany studium) – w związku z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ), wynikającymi z położenia obszaru objętego przedmiotowym projektem w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002, zgodnie z którymi na gruntach wzdłuż cieków wodnych muszą zostać wprowadzone pas zieleni nieurządzonej (ZN) lub inne rozwiązania aby pozostawić wolny od zabudowy pas od strony tych cieków.

Projekt zmiany studium przewiduje przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej tylko i wyłącznie gruntów (położonych wzdłuż cieków – w tym rowów melioracyjnych), które w obowiązującym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez RDOŚ i uzyskano uzgodnienie tego organu w tym zakresie.

Brak wyznaczenia terenów zieleni nieurządzonej na wstępnym etapie procedury (w pierwszym projekcie zmiany studium, skierowanym do uzgodnień) spotkał się z negatywną opinią RDOŚ.

Nie jest więc usunięcie z projektu zmiany studium terenów zieleni nieurządzonej, o których mowa, a tym samym brak jest możliwości uwzględnienia uwag w tym zakresie.

6) Uwaga złożona w dniu 30.01.2024 r. o treści:

„uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań Nawiązując do obwieszenia z dnia 08.12.2023 r. znak WPN.6720.6.1.2021.AS przedstawiam i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice oraz prognozy oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu.

Wnoszący uwagi: -----, ul. -----, -----.

uwaga 1:

Dla terenu oznaczonego symbolem NO-Ko1 na rysunku studium:

wniosuję o dodanie zapisu o możliwości zlokalizowania ujęcia wód podziemnych, np.: „Teren oczyszczalni ścieków lub alternatywnie ujęcia wód podziemnych.

Teren pod lokalną gminną oczyszczalnię ścieków dla obsługi miejscowości Kotowice.

Możliwość zlokalizowania ujęcia wód podziemnych w przypadku braku realizacji oczyszczalni ścieków.

Dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej.”

wniosuję o dodanie zapisu o możliwości lokalizacji parkingu.

uwaga 2:

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych i opadowych:

wniosuję o dodanie zapisu w części opisowej: „utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego wraz z koniecznością jego bieżącej konserwacji w tym bezwzględne utrzymanie naturalnych zbiorników retencyjnych:

1. przy ul. Sławnej, oznaczenie na rys planu - W-Ko52)

2 istniejącego zbiornika przy ul. Podwalnej, w rejonie terenu oznaczonego W-Ko57, MNU-Ko13

wniosuję o uwzględnienie na rysunku studium istniejącego zbiornika przy ul. Podwalnej (w pobliżu obszaru oznaczonego na rysunku W-Ko57,, MNU-Ko13).

uwaga 3:

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice:

wniosuję o utrzymanie obecnego planowanego układu drogowego w rejonie ulicy Podwalnej-Ogrodowej-Cmentarnej, w tym utrzymanie połączenia ul. Podwalnej z ul. Cmentarną z zachowaniem szerokości pasa drogowego zgodnym z obowiązującym MPZP.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.) – zwanego dalej studium, zawartymi na str. 77 Tomu II pt. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ USTALENIA OGÓLNE: „na obszarze całej gminy Siechnice dopuszcza się możliwość realizacji nowych studni oraz stacji uzdatniania wody zarówno dla potrzeb komunalnych, jak i komercyjnych (gospodarczych i produkcyjnych)”. Jak wskazano również „należy podjąć poszukiwania nowych zasobów wody w celu przyszłego zabezpieczenia odpowiednich jej zasobów umożliwiających dalszy rozwój zainwestowania na obszarze gminy Siechnice”.

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice – zwanym dalej projektem zmiany studium – nie przewiduje zmiany zapisów, o których mowa wyżej. Zatem studium, nawet po zmianach, w dalszym ciągu będzie umożliwiało realizację ujęcia wód podziemnych na terenie oznaczonym symbolem NO-Ko1.

Brak jest więc konieczności wprowadzania dodatkowych zapisów w ustaleniach szczegółowych projektu zmiany studium. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie pozostała nieuwzględniona.

Studium zawiera również (na str. 29 Tomu II) następujące zapisy:

„Tereny oczyszczania ścieków komunalnych i składowania odpadów komunalnych.

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z oczyszczaniem ścieków komunalnych lub gospodarowania odpadami komunalnymi.

Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. ...”

Zatem w/w ustalenia studium dopuszczają możliwość lokalizowania parkingu na terenach oczyszczania ścieków komunalnych, jako innych elementów uzupełniających.

Nie uwzględniono więc uwagi w zakresie dodania w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem NO-Ko1 zapisu o możliwości lokalizacji parkingu.

Odnosząc się do kwestii wprowadzenia w części opisowej projektu zmiany studium zapisów dotyczących systemu melioracyjnego, zauważyć trzeba, że studium zawiera już (w Tomu II pt. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ USTALENIA OGÓLNE) zapisy w tym zakresie – o następującej treści: „Przy planowaniu i koordynowaniu rozwoju przestrzennego należy zatem uwzględniać: ... potrzebę utrzymania na odpowiednim poziomie stanu urządzeń melioracyjnych oraz obiektów hydrotechnicznych zapewniając odpowiednie stosunki wodne i jakość wód, ...”

W/w zapisy nie ulegają zmianie w wyniku zmiany studium.

Zauważyć należy, również że w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla terenu obejmującego część obrębu Kotowice uwzględniono istniejące ciek i rowy melioracyjne, które oznaczone zostały jako teren wód otwartych. Projekt ten uwzględnia też istniejące zbiorniki wodne na obszarze opracowania (np. teren oznaczony symbolem W-Ko17) oraz inne naturalne zbiorniki wodne i rozlewiska powstałe na rowach melioracyjnych, w tym między innymi na rowie melioracyjnym znajdującym się w sąsiedztwie ul. Sławnej, który został oznaczony symbolem W-Ko52.

Odnosząc się do sprawy zbiornika przy ul. Podwalnej zaznaczyć trzeba, że dokładna analiza tego tematu wykazała zlokalizowanie na terenie działki nr 262/3 (przy ul. Podwalnej) niewielkiego zbiornika wodnego, który jednak nie jest połączony z żadnymi ciekami i rowami melioracyjnymi – wobec czego stanowi on swego rodzaju zbiornik służący do odwadniania pola uprawnego, na którym się znajduje. Dostępne mapy satelitarne (ortofotomapy) pozwoliły również ustalić, że zbiornik na tej nieruchomości powstał najprawdopodobniej w latach 1996-2003 – ponieważ nie jest on widoczny na ortofotomapie z 1995 r., a widnieje już na ortofotomapie z 2004 r. – z której wynika, że niegdyś był on połączony z rowem melioracyjnym od południowej strony (czyli od strony pól uprawnych), a nie posiadał żadnego innego połączenia z rowami melioracyjnymi zlokalizowanymi w obrębie Kotowice.

Istotną kwestią jest również, iż ten niewielki obecnie zbiornik zlokalizowany jest jednak na prywatnej nieruchomości i brak jest jakichkolwiek informacji czy został on wykonany zgodnie z prawem, a także że obecnie nie posiada on żadnego połączenia z rowami melioracyjnymi.

Ponadto, zgodnie z przepisami art. 197 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są urządzeniami melioracji wodnych, natomiast wedle art. 195 tejże ustawy melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Projekt zmiany studium przewiduje natomiast przeznaczenie większości terenów pomiędzy ul. Podwalną a rowem melioracyjnym (oznaczonym symbolem W-Ko51), w tym działki nr 262/3, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a nie pod tereny rolne (uprawne).

Istotną kwestią jest również obecne przeznaczenie tej części działki nr 262/3, na której zlokalizowany jest ten niewielki zbiornik wodny. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (uchwała nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02 września 2002 r. poz. 2626) część w/w nieruchomości, na której zlokalizowany jest ten niewielki zbiornik wodny, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MN – czyli terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice stwierdzić należy, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany studium pozwalają na zapewnienie właściwej komunikacji wszystkich terenów przeznaczanych pod zabudowę.

Droga, o której mowa w uwadze – przewidywana do w obowiązującym planie miejscowym (uchwalonym w 2002 r.) - nie została zrealizowana przez ponad 20 lat.

W miejscowości Kotowice oraz w całej Gminie Siechnice bardzo dużo istniejących dróg wymaga jeszcze urządzenia - czyli wykonania takich elementów jak nawierzchnia bitumiczna, chodniki, ścieżki rowerowe. Stanowi to duże wyzwanie dla budżetu Gminy Siechnice na co najmniej kolejnych 20-30 lat.

Utrzymywanie w dalszym ciągu dodatkowego połączenia ul. Podwalnej z ul. Cmentarną, o którym mowa w uwadze, nie znajduje zatem uzasadnienia. Tym bardziej, że należało by przewidzieć dodatkowe środki w budżecie na wykup terenów pod planowaną drogę.

Uwaga w tym zakresie pozostała więc również nieuwzględniona.

7) Uwaga złożona w dniu 30.01.2024 r. o treści:

„Składam następujące uwagi do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice:

Uwaga dot. działki nr 222 w Kotowicach - wnoszę o przeznaczenie jej pod cele zabudowy mieszkaniowej. Działka ta została oznaczona na rysunku studium jako RP-KO4. Na stronie 199 projektu zapisano dla terenów oznaczonych tym symbolem: Teren upraw polowych Teren w użytkowaniu rolniczym bez możliwości zabudowy. (Teren znajduje się w całości w granicach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W granicach obszarów obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych ustawy Prawo Wodne dotyczące ochrony przed powodzią.)

Do zapisu tego wnoszę następujące uwagi:

Jak wynika z map publikowanych na stronie internetowej Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej działka nr 222 w Kotowicach nie znajduje się ani w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (w załączeniu mapa pobrana z Hydroportalu)

zgodnie z artykułem 166 ust. 1 pkt 1 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r.) należy uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a moja działka nie leży w granicach takiego obszaru, zatem brak prawnych podstaw do ograniczenia mi prawa do zabudowy. Dodatkowo wskazuję, że argumentacja gminy zawarta na stronie 199 studium jest chybiona z prawnego punktu widzenia, gdyż dotyczy hipotetycznej sytuacji zerwania wału powodziowego, a nie prawnego pojęcia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. działka nr 222 posiada wszelkie cechy działki budowlanej, przemawiające za przeznaczeniem jej pod cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: posiada dostęp do drogi publicznej, leży w sąsiedztwie innych działek zabudowanych bądź przeznaczonych pod zabudowę, położenie działki blisko obszarów zabudowanych umożliwi zaopatrzenie jej w niezbędne sieci infrastruktury technicznej, przeznaczenie działki 222 pod zabudowę mieszkaniową nie będzie się wiązać dla gminy Siechnice z dodatkowymi kosztami budowy nowej drogi, brak przepisów odrębnych, z których wynikałby jakikolwiek zakaz zabudowy tej działki (jak wykazałam to powyżej zakaz taki nie wynika z ustawy Prawo wodne).

nieprzeznaczenie działki nr 222 na cele budownictwa mieszkaniowego w obecnej zmianie studium narusza zasady: sprawiedliwości, gdyż po przeciwległej stronie drogi powiatowej został w studium wskazany nowy teren pod zabudowę mieszkaniową o symbolu MN-Ko22, pomimo że leży bliżej obszarów zagrożenia powodziowego niż moja działka, a poza tym nie posiada żadnych szczególnych cech odróżniających go od mojej nieruchomości, proporcjonalności- gdyż ogranicza mi prawo do zabudowy mojej nieruchomości bez jakiegokolwiek uzasadnienia.

Projekt dotyczy zmiany studium. Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegającej na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2, wykląda się do publicznego wglądu w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Projekt, którego dotyczy niniejsza uwaga, został zapisany (część Kierunki) za pomocą różnych kolorów czcionek: czarnej, niebieskiej, czerwonej, fioletowej, przy jednoczesnym braku wskazania, który kolor dotyczy obecnej zmiany.

Brak w wyłożonym projekcie części poświęconej uwarunkowaniom. Nawet jeśli nie podlegała ona zmianie (co jest raczej niemożliwe zważywszy na okres, który upłynął od ostatniej zmiany studium) oznacza to brak wyłożenia całego studium do publicznego wglądu i istotne naruszenie trybu sporządzenia studium. Na studium składają się bowiem - zgodnie § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - część zawierająca uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiona w formie graficznej i tekstowej.

Brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7, lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowić powinien część uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Jego brak w wyłożonym do publicznego wglądu tekście nie pozwala na zweryfikowanie m.in. tego, czy został on zaktualizowany na potrzeby obecnej zmiany studium i czy aktualizacja bilansu odpowiada wymogom artykułu 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę, oddalonej dość znacznie od istniejących budynków mieszkalnych, spowodowało by konieczność przeznaczenia pod zabudowę również obszaru znajdującego się pomiędzy nią a tymi budynkami. Powierzchnia przedmiotowej działki i sąsiednich nieruchomości, o których mowa wyżej, spowodowało by powstanie dodatkowego obszaru pod zabudowę o powierzchni ponad 3 ha.

Dodatkowe zwiększenie terenów pod zabudowę nie znajduje więc uzasadnienia.

Niezasadne są uwagi w zakresie zapisów informujących o położeniu działki w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Zlokalizowanie przedmiotowej nieruchomości w granicach w/w obszarów znajduje potwierdzenie na mapach zagrożenia powodziowego, na których przedstawiono – zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego, udostępnionych na Hydroportalu – w ramach Informatycznego Systemu Osłony Kraju – pod adresem: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP.

Projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

W projekcie zmiany studium wszystkie wprowadzane lub usuwane ustalenia oznaczono jednym kolorem, natomiast inne kolory zawarte w tym dokumencie są efektem poprzednio wprowadzanych zmian. Zmiany w tym opracowaniu wprowadzane są w zapisach Tomu II i Tomu III oraz rysunku przedstawiającego kierunki zagospodarowania przestrzennego. Część zawierająca uwarunkowania nie ulega zmianom w wyniku przedmiotowej zmiany studium i jest ona udostępniona do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem <https://siechnice.bip.gov.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/>.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zawarty został w wyłożonym do publicznego projekcie studium, chociażby na stronach Tomu II pt. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ USTALENIA OGÓLNE, w którym wskazano liczbę i powierzchnię poszczególnych jednostek na obszarze gminy Siechnice, a także wyszczególniono zmiany w tym zakresie.

Projekt zmiany studium spełnia wymagania wynikające z obowiązujących przepisów.