

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice (zwanego dalej projektem planu) – nieuwzględnionych przez Burmistrza Siechnic – w sposób następujący:

1. Uwagi wniesione do dnia 29.09.2016 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16.08.2016 r. do 14.09.2016 r. - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:
- 1) Uwaga złożona w dniu 14.09.2016 r. o treści: „Uwagi odnośnie do wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kotowice Jestem właścicielem działki 71/2 domu przy ulicy Spacerowej 25 w Kotowicach. 2. Ponadto wnoszę kategorię sprzeciw zapisom \$10 punktu 7) litery c) d) e) f) Mój budynek znalazł się w Gminnej ewidencji zabytków zupełnie przypadkowo pewnie dlatego, że wygląda urokliwie ponieważ ma ceglana fasadę jednak pochodzi z roku około 1930 i nie przedstawia realnie większej wartości zabytkowej. Z definicji (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Trudno w moim domu odnaleźć wartości historyczne czy artystyczne. Jest to typowy budynek mieszkalny połączony ze stodołą z okresu przedwojennego z braku pieniędzy nie ocieplony jak wiele podobnych choćby na mojej ulicy jest to zwykły dom jak większość w Kotowicach czy na terenie Dolnego Śląska tzw. Poniemieckich domów. Nikt nie poinformował mnie że mój budynek został ujęty w ewidencji jako zabytek. Budynek ten nie spełnia przesłanek do bycia zabytkiem W roku 1997 został całkowicie zalany w powodzi i po niej częściowo odremontowany zostały wymienione między innymi podłogi drewniane na kafle, drzwi wejściowe na inne używane, okna na plastikowe, zmieniono układ pomieszczeń wewnątrz jedynie elewacja pozostała z cegły gdyż nie starczyło pieniędzy na poważniejszy remont. Ponadto dobudowane zostały liczne pomieszczenia gospodarcze. Przez co wygląda zupełnie inaczej niż w latach kiedy go wybudowano. Nowe zapisy w planie spowodują, że obiekt popadnie w ruinę ponieważ nie będę w stanie przywrócić elementów historycznego detalu architektonicznego - nie mając żadnej dokumentacji jak to powinno wyglądać Nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego układu i wystroju wewnątrz pozbawi mnie całkowicie możliwości zamieszkania i remontowania tego budynku. Kiedy był budowany nie był w nim nawet łazienki. Większość pomieszczeń stanowi stodoła i obora dla świń, niestety nie prowadzę działalności rolniczej i chciałabym w przyszłości zaadaptować te pomieszczenia na mieszkalne, poprzez ten zapis nie będę mogła. Nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie historycznym wizerunkiem budynku pozbawi mnie możliwości jego użytkowania budynek miał bramę obory otwieraną na drugą stronę budynku a dziś jest to inna działka i nie jest możliwe otwieranie ich w tamtą stronę. Nakaz odtworzenia zniszczonej oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej spowoduje dla mnie olbrzymie koszty. Budynek znajduje się jedynie w Ewidencji Zabytków a nie w rejestrze zabytków. Zapisy w planie wprowadzają takie obostrzenia jak dla zabytku znajdującego się w rejestrze. Nikt nie pomoże mi utrzymać tego „zabytku”. Tak daleko idące ograniczenia wynikające z planu spowodują znaczną utratę wartości mojej

nieruchomości. Praktycznie uniemożliwiając mi jej użytkowanie gdyż na dzień dzisiejszy budynek wymaga remontu chciałabym również zaadaptować część pomieszczeń gospodarczych na mieszkalne budynek ma ponad 300 m² a mieszkalnej jest zaledwie 75 m². Również przy ewentualnej sprzedaży uzyskam znacząco mniejszą cenę za moją nieruchomość niż obecnie przy obowiązującym planie. W związku z powyższym proszę o wykreślenie zapisów tych paragrafów. §10 punktu 7) litery c) d) e) f)”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Usunięcie z projektu planu zapisów dotyczących strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, co stanowiłoby jednocześnie naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga w tym zakresie nie mogła zatem zostać uwzględniona.

- 2) Uwaga złożona w dniu 22.09.2016 r. o treści: „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. 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 jednorodzinna - z symbolem MN, wymagać to będzie jednak jeszcze uzgodnień szczegółowych w zakresie rekompensaty dla nas za teren jaki będzie przeznaczony pod nową drogę. 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.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, 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. W projekcie planu miejscowego przewidziano 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). Według projektu planu miejscowego przewidziano 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 planu miejscowego nie przewiduje poszerzenia drogi (ul. Podwalnej) kosztem przedmiotowej działki. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna.

- 3) 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 całości.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu przewidywano już wcześniej zmianę przeznaczenia całej tej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak przeznaczenie zbyt dużej ilości terenów w południowej i wschodniej części projektu planu miejscowego spotkało się z negatywnym stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ), z uwagi na możliwe występowanie na tym obszarze – znajdującym się w granicach obszaru Natura 2000 – żerowisk ptaków chronionych w ramach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie przeznaczenia całej działki pod zabudowę. Przedmiotowa działka w większej części jest jednak przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. W części uwaga została zatem uwzględniona. Brak jest jednak możliwości uwzględnienia tej uwagi w całości wobec czego częściowo pozostaje ona nieuwzględniona, gdyż część działki musi pozostać terenem rolniczym.

- 4) 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

miejsowości. 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 zawnieioskować 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:

Zwiększenie powierzchni terenów usługowych nie ma uzasadnienia we wnioskach złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice (zwanego dalej projektem planu miejscowego), a także w uwagach do tego opracowania. W składanych wnioskach i uwagach właściciele gruntów głównie (w większości) wnosili o powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zwiększenie nasycenia obszaru wsi usługami spowodowałoby również zmianę jej obecnego charakteru. Wieś jest bowiem z założenia jednostką osadniczą, w której ludność zajmuje się uprawą roślin i chowem zwierząt.

Część treści uwagi (np. dotycząca budowy mostu na rzece Odrze jako kontynuacji KD-Ko9) odnosi się do zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice, zatem jest bezprzedmiotowa.

Jeżeli chodzi o ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie dróg to zauważyć należy, że przewiduje on wystarczającą ilość terenu pod tego typu przeznaczenie. Zaprojektowanie ścieżek rowerowych nastąpi w granicach pasa drogowego na etapie sporządzania poszczególnych projektów inwestycyjnych. Zauważyć należy, że wymogi w zakresie elementów składowych drogi zawarte są w przepisach odrębnych i wprowadzenie takich zapisów w planie miejscowym stanowiłoby przekroczenie zakresu jaki powinien zostać zawarty w tym dokumencie.

Odnosząc się do zastrzeżeń dotyczących braku wskazania kierunków rozwoju miejscowości oraz konieczności przeznaczenia większej ilości terenów rolnych pod zabudowę zauważyć należy, że projekt przedmiotowego planu przewiduje dużą ilość nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz innego rodzaju zabudowę – m.in. usługową, sportowo-rekreacyjną. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu miejscowego przewidywano w pierwszej jego wersji większą ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym m.in. w południowej i wschodniej części projektu planu miejscowego, co jednak spotkało się z negatywnym stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ). Z uwagi na położenie obszaru objętego projektem planu miejscowego w granicach obszaru Natura 2000 RDOŚ jest organem uzgadniającym – na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). Brak uzyskania uzgodnienia RDOŚ uniemożliwia uchwalenie planu miejscowego na obszarze Natura 2000. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie przeznaczenia większej ilości terenów pod zabudowę. Zapisy dotyczące ogrodzeń i szpalerów zieleni zostały wprowadzone w związku z wymogami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ich usunięcie spowodowało by naruszenie warunków uzgodnienia z tym organem projektu planu miejscowego i tym samym naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 5) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „Uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kotowice Jestem nowym właścicielem działki 71/2 domu przy ulicy Spacerowej 25 w Kotowicach. 2. Ponadto wnoszę kategoryczny sprzeciw zapisom §10 punktu 7) litery c) d) e) f) Proponowane w planie zapisy spowodują, zrujnowanie i kompletna degradację. Nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego układu i wystroju wewnątrz pozbawi mnie całkowicie możliwości zamieszkania i remontowania tego budynku. Kiedy był budowany nie było w nim nawet łazienki. Większość pomieszczeń stanowi stodoła i obora dla świń, niestety nie prowadzę działalności rolniczej i chciałabym w przyszłości zaadaptować te pomieszczenia na mieszkalne, proponowane zapisy mi to uniemożliwią. Nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie historycznym wizerunkiem budynku pozbawi mnie możliwości jego użytkowania budynek miał bramę obory otwieraną na drugą stronę budynku a dziś jest to inna działka i nie jest możliwe otwieranie ich w tamtą stronę. Nakaz odtworzenia zniszczonej oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej spowoduje dla mnie olbrzymie koszty brak jakiegokolwiek dokumentacji jak wygadała ta stolarka. Budynek znajduje się jedynie w Ewidencji Zabytków a nie w rejestrze zabytków. Wygląda jak typowy budynek w tej miejscowości i jak typowy dom gospodarski w rejonie województwa Dolnośląskiego i w Wielkopolskiego nie przedstawia większej wartości historycznej czy naukowej. Zapisy w planie wprowadzają takie obostrzenia jak dla zabytku znajdującego się w rejestrze albo większe. Nikt nie pomoże mi utrzymać tego „zabytku”. Tak daleko idące ograniczenia wynikające z planu spowodują znaczną utratę wartości mojej nieruchomości. Praktycznie uniemożliwią mi jej użytkowanie, budynek wymaga remontu. Chciałabym zaadaptować część pomieszczeń gospodarczych na mieszkalne budynek ma blisko 250 m2 a mieszkalnej jest zaledwie 75 m2. Również przy ewentualnej sprzedaży uzyskam znacząco mniejszą cenę za moją nieruchomość niż obecnie przy obowiązującym planie. W związku z powyższym proszę o wykreślenie lub złagodzenie zapisów tych paragrafów. §10 punktu 7) litery c) d) e) f)”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zawarte w §10 pkt 7 lit. c, d, e, oraz f – zostały wprowadzone na podstawie wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ich usunięcie spowodowało by naruszenie warunków uzgodnienia z tym organem projektu planu miejscowego i tym samym naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie pozostała nieuwzględniona.

- 6) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „dot. uwag do mpzp miejscowości Kotowice. W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego składam uwagę, co do strefy Konserwatorsko-archeologicznej. Miejscowość Kotowice nie posiada odkryć archeologicznych ani też obiektów zabytkowych za wyjątkiem Kościoła. W związku z tym nie ma powodów do ujmowania całej miejscowości w tej strefie. W miejscowości mało przewidziano usług i tym czasem miejscowość Kotowice będzie stratna, zamiast się rozwijać.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym w zakresie granic strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zostały wprowadzone na podstawie wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ich usunięcie spowodowało by naruszenie warunków uzgodnienia z tym organem projektu planu miejscowego i tym samym naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego uwaga pozostała nieuwzględniona.

- 7) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „dot. wniosku do mpzp dla miejscowości Kotowice. W związku z przystąpieniem do opracowania mpzp dla miejscowości Kotowice proszę o ujęcie mojej działki Nr 221 pod zabudowę jednorodzinna lub wielorodzinna. Nadmieniam iż moja działka Nr 221 należy do obrębu Kotowice i nie jest ujęta w przygotowywanym mpzp z niewiadomych mi przyczyn, a jest ujęta w studium Kotowice pod zabudowę. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka położona jest poza granicami sporządzanego projektu planu miejscowego. Brak jest więc możliwości przeznaczenia jej pod zabudowę. Uwaga pozostała nieuwzględniona.

- 8) Uwaga złożona w dniu 28.09.2016 r. o treści: „Wniosek 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 dziecinności usługowej np. agroturystyka. Zakwalifikowanie działki do statusu 3.MN/U przyczyni się do promowania i rozwoju wsi Kotowice..”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Analiza wykazała, że działka nr 86/6 – będące przedmiotem uwagi – nie jest zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MN. Przedmiotowa działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 14.MN, który nie sąsiaduje z terenem oznaczonym symbolem 3MN/U – wobec czego nie jest możliwe włączenie rzeczony działki do granic terenu oznaczonego symbolem 3MN/U.

Wobec powyższego uwaga nie mogła zostać uwzględniona.

- 9) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. o treści: „Dotyczy uwag i wniosków do wyłożonych planów zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice. W związku z możliwością wniesienia uwag do studium uwarunkowań i kierunków planu zagospodarowania chciałbym wnieść następujące uwagi: Działkę nr 282 będącej moją własnością, w całości oprócz strefy ochronnej rowu melioracyjnego zaliczyć do gruntów

budowlanych. W przygotowywanym studium i planie przewidzieć większą ilość terenów pod usługi. Stanowczo zrezygnować ze strefy konserwatorsko-archeologicznej, która obejmuje całość terenu Kotowic.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ograniczenie zasięgu terenów budowlanych na przedmiotowej działce wynika ze stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (dalej RDOŚ), który jest organem opiniującym i uzgadniającym przedmiotowy projekt planu miejscowego – z uwagi na położenie przedmiotowego obszaru w granicach obszaru Natura 2000.

Według RDOŚ na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu planu miejscowego – 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 całej działki nr 282, w projekcie planu miejscowego spotkała się z negatywnym stanowiskiem RDOŚ. Bez uzgodnienia tego organu nie jest możliwe uchwalenie planu miejscowego. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie. Brak jest uzasadnienia dla wprowadzania większej ilości terenów tylko pod usługi na obszarze sporządzanego planu miejscowego. Nie znajduje to również uzasadnienia we wnioskach składanych do tego planu miejscowego oraz w uwarunkowaniach dalszego rozwoju terenów położonych we wsi Kotowice, znajdującej się w granicach obszaru Natura 2000.

Usunięcie z projektu planu miejscowego zapisów dotyczących strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, co stanowiłoby jednocześnie naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. o treści: „Uwagi do planu i studium. W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice zgłaszam następujące uwagi:

- likwidacja linii zabudowy od linii energetycznej na działce nr 75 w Kotowicach
- zmiana zapisu zamiast 4U (usługi) na zabudowę mieszkaniową
- likwidację drogi wewnętrznej nr 4.KDW
- do działki nr 237/5 brak drogi dojazdowej.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt mpzp wsi Kotowice nie przewiduje wprowadzenia na działce nr 75 linii zabudowy od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), która przebiega przez tą nieruchomość. W projekcie oznaczono jedynie przebieg tejże linii wraz z granicami strefy ochronnej (technologicznej) od linii, w której występują ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenów – wynikające z przepisów odrębnych. Uwaga w zakresie likwidacji linii zabudowy od linii elektroenergetycznej pozostaje więc nieuwzględniona. Część działki nr 75 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak przeznaczenie części tej działki – sąsiadującej bezpośrednio z terenem oznaczonym symbolem 1.K (czyli terenem obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, którego podstawowe przeznaczenie to obiekty infrastruktury kanalizacyjnej i oczyszczalnia ścieków) – pod zabudowę mieszkaniową spowodowałoby powstanie w przyszłości konfliktów związanych z uciążliwościami jakie generowała będzie oczyszczalnia ścieków dla mieszkańców budynków mieszkalnych, które by sąsiadowały bezpośrednio z terenem oczyszczalni. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej tuż przy granicy terenu przeznaczonego pod oczyszczalnię ścieków

spowodowałyby również powstanie ograniczeń inwestycyjnych na tym terenie. Z w/w względów również uwaga w zakresie przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową pozostała nieuwzględniona.

Analiza wykazała, że działka nr 237/5 została wydzielona jeszcze przed uchwaleniem 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), wobec czego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami musiał zostać zapewniony do niej dojazd – ponieważ zgodnie z przepisami art. 93 ust. 3 tej ustawy niedopuszczalny jest podział nieruchomości bez zagwarantowania dostępu do drogi publicznej wszystkim nowopowstającym działkom. Plan miejscowy nie musi więc przewidywać wszystkich dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, gdyż obowiązek ich zapewnienia wynika z przepisów odrębnych. Ponadto zauważyć należy, że osoba składająca uwagę nie zaproponowała rozwiązania jakiego oczekiwałaby w projekcie planu miejscowego. Wobec czego uwaga w tym zakresie również pozostaje nieuwzględniona.

- 11) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 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.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Analiza wykazała, że działka nr 86/7 – będące przedmiotem uwagi – nie jest zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MN. Przedmiotowa działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 14.MN, który nie sąsiaduje z terenem oznaczonym symbolem 3MN/U – wobec czego nie jest możliwe włączenie rzeczonyj działki do granic terenu oznaczonego symbolem 3MN/U. Wobec powyższego uwaga nie mogła zostać uwzględniona.

- 12) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. o treści: „Wobec zamieszczenia obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej, Radwanice dla obszaru w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i Szerokiej, Sulęcín, Radomierzyce teren „C”, Żerniki Wrocławskie w rejonie centrum miejscowości, gmina Siechnice, Groblice oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice, wsi Kotowice, gmina Siechnice, a także umożliwienia złożenia uwag do przedmiotowych planów do dnia 29 września 2016 r. korzystam z przysługującego mi uprawnienia i podaję jak dalej. Jestem właścicielką działki nr 222 w obrębie Kotowice, gmina Siechnice. Po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości - wsi Kotowice, spostrzegłam, że moja działka nie została objęta tym planem. Jest to sytuacja niezrozumiała, bowiem pomiędzy granicą obszaru wsi Kotowice objętej planem, a moją działką znajdują się jedynie działki numer 224 i 223. Moja działka przylega do granicy miejscowości. Niezrozumiałość takiego ograniczenia obszaru objętego planem wynika również z faktu, że kilkakrotnie składałam wnioski w tut. Urzędzie Miejskim o objęcie zagospodarowania przestrzennego z jej przedmiotowej działki planem przeznaczeniem na zabudowę zagrodową mieszkaniową - zob. wnioski z dnia 08.06.2016 r., z dnia 06.10.2011 r., z dnia 09.11.2009 r. W odpowiedzi na moje wnioski uzyskiwałam odpowiedzi, że trwają prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w którym moje wnioski zostaną rozpoznane. Wobec ilości składanych przeze mnie wniosków, dziwi mnie więc bardzo fakt braku objęcia mojej działki miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice. Z informacji jakie posiadam z wielu instytucji m.in. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu - działka będąca moją własnością nie jest objęta żadnymi decyzjami ograniczającymi jej wykorzystanie na cel wskazany w moim wniosku. Przede wszystkim działka nr 222 w obrębie Kotowice,

gmina Siechnice, nie znajduje się na obszarze „Natura 2000”, a także nie jest obszarem ochronnym żadnych zwierząt w tym ptaków (np. gęsi zielonej).

Mając na uwadze powyższe, brak ujęcia w planie zagospodarowania przestrzennego jedynie trzech działek znajdujących się przy granicy wsi jest całkowicie niezrozumiałe, bowiem takie postępowanie będzie skutkowało konieczności podjęcia kolejnych uchwał w tej samej materii, obejmujących swoim zakresem obszar jedynie części procenta obszaru objętego planem. Działanie takie pozbawione jest całkowicie racjonalności. Nadto, de facto brak rozpoznania moich wniosków składanych od 7 lat tj. od 2009 roku narusza moje prawa jako właścicieli tejże działki do korzystania z niej, a także moje prawa jako obywatelki do rozpoznania sprawy możliwie szybko i precyzyjnie.

Wobec czego, wnoszę o objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice w zakresie miejscowości - wsi Kotowice również działki nr 222 położonej w obrębie wsi Kotowice, gmina Siechnice, a będącej moją własnością, z przeznaczeniem jej na zabudowę zagrodową mieszkaniową.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka położona jest poza granicami sporządzanego projektu planu miejscowego. Brak jest więc możliwości przeznaczenia jej pod zabudowę. Uwaga pozostała nieuwzględniona.

- 13) Uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. o treści: „Uzupełnienie wniosku z dnia 29.09.2016 r. do planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice. Idąc za pismem złożonym w Urzędzie Miejskim w Siechnicach w dniu 29.09.2016 chcę uzupełnić uwagi do planu o:
- likwidację transformatora energii elektrycznej na działce nr 75.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Teren oznaczony symbolem 4.E – czyli teren obiektów infrastruktury elektroenergetycznej – umożliwiający w przyszłości lokalizację stacji transformatorowej wskazany został w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej, a nawet częściowo na trasie przebiegu tejże linii, ponieważ na części przedmiotowej działki znajdującej się w granicach tej strefy i tak występują ograniczenia w zakresie możliwości jej zagospodarowania, a rozwiązanie takie umożliwi zarządcy sieci elektroenergetycznej realizację w przyszłości na tym terenie stacji transformatorowej.

Ponadto zaznaczyć należy, że na etapie składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego zarządca i właściciel sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w granicach tego projektu planu miejscowego, złożył pismo, w którym zawarł następujące wnioski: „W zależności od planowanego zagospodarowania i wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną należy rezerwować tereny pod budowę odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 20/0,4kV i linii SN (dla stacji kontenerowej teren o powierzchni ok. 40 m² – stacja o wymiarach 3,25x2,65m, ze ścianami E120, z drzwiami na jednym, dłuższym boku + pas szerokości 1,5m wokół stacji dla celów eksploatacyjnych. ...” oraz „Brak w mpzp rezerwacji terenów dla stacji może w skrajnych przypadkach skutkować brakiem możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną.”

Wskazanie terenu o symbolu 4.E jest więc w pełni uzasadnione, wobec czego uwaga pozostaje nieuwzględniona.

2. Uwagi wniesione do dnia 28.03.2018 r. – do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.02.2018 r. do 14.03.2018 r. projektu zmiany studium - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) Uwaga złożona w dniu 28.02.2018 r. o treści: „UWAGA-WNIOSEK do projektu miejscowego planu 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 rolna-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 zielni nieurządzonej wzdłuż rowu melioracyjnego D.2. i D.3. a pozostałą część działki nr 294/1 przekształcić pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, (bliźniacza i szeregowa) - symbol MN-Ko27,

Działki nr 294/4 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 nieurzadzona - 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 otrzymano 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.”

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Niemożliwe jest uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia całej powierzchni działki nr 294/4 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. W projekcie planu miejscowego przewidziano 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). Według projektu planu miejscowego przewidziano 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 planu miejscowego nie przewiduje poszerzenia drogi (ul. Podwalnej) kosztem przedmiotowej działki. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna. Niemożliwe jest również uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia działki nr 294/1 pod zabudowę zagrodową. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu miejscowego przewidywano 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 części projektu planu miejscowego – 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.

- 2) Uwaga złożona w dniu 15.03.2018 r. o treści: „Dane nieruchomości: nr działki dz. nr 40 UL. LESZCZYNOWA.

Uważam lokalizację stacji transformatorowej w narożniku tak wąskiej działki za rozwiązanie bardzo niefortunne i nie wyrażam na to zgody. Proszę o inne umiejscowienie w/w obiektu.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka zostaje przeznaczona w większości pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tylko jej niewielka część będzie przeznaczona pod teren obiektów infrastruktury elektroenergetycznej. Nowy plan miejscowy zwiększa ilość terenów zabudowy mieszkaniowej na obszarze, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, a zatem – zgodnie z wnioskami zarządcy sieci elektroenergetycznej – niezbędne jest zabezpieczenie miejsc pod lokalizację stacji transformatorowych, których budowa będzie niezbędna w celu umożliwienia zasilania nowych budynków mieszkalnych mających powstać na tych terenach.

Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. o treści: „Jako właściciel nieruchomości działek rolnych o numerach: 2/7, 2/6, 2/12, 2/11, 2/9, 2/9 nie wyrażam zgody na wytyczenie drogi gminnej o numerze 13.KDD planowanej przez część mojej działki prywatnej o nr 2.7 w realizowanym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Kotowice. Uzasadniam tym, iż właściciele położonych działek z tyłu posiadają dojazd ulicą Jarzębinową pod nr drogi 35/2.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przewidywana droga dojazdowa wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanego dalej projektem planu - oznaczona symbolem 13.KDD ma na celu zagwarantowanie właściwej komunikacji dla wszystkich terenów przeznaczanych pod zabudowę. Stanowi ona ważny element układu komunikacyjnego, gdyż ma zapewnić w przyszłości połączenie (razem z drogami dojazdowymi, oznaczonymi w projekcie planu symbolami 14.KDD, 15.KDD i 16.KDD) dróg lokalnych oznaczonej symbolem 3.KDL i 2.KDL.

Wykreślenie przedmiotowej drogi pozbawiłoby dostępu części planowanych terenów, przewidywanych do przeznaczenia pod zabudowę, do drogi publicznej. Brak jest więc możliwości usunięcia przedmiotowej drogi z projektu planu miejscowego. Z uwagi na istniejącą zabudowę przy ul. Spacerowej (oznaczonej w projekcie planu symbolem 3.KDL) nie jest możliwe wyznaczenie połączenia drogi 13.KDD z drogą 3.KDL w innym miejscu. Uwaga pozostaje więc nieuwzględniona.

- 3) Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. o treści: „UWAGA-WNIOSEK - do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice

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

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 szeregowo)3.- dla działki nr 294/4
2. ZN-Ko13 w terenie zielenie nieużytkowej – dla działki 294/4
3. 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 nieurządzonej?

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 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice

Pkt.6. Charakterystyka i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego

6.11 Szata roślinna i świat zwierząt

Zwierzęta chronione stwierdzone w gminie Siechnice

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 lęgów) 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 Mucholówka 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 nieurządzona niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji – głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu”.

Urząd Gminy Siechnice i Rada Miejska zgodnie z prawem uchwalając taki plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi 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.

Dlatego jeszcze raz prosimy i wnioskujemy do Pana Burmistrza o przekształcenie części terenów na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, (bliźniacza i szeregowa)3.Sposób przekształcenia Naszej działki nr 294/4 i nr 294/1 zaproponowaliśmy w załączniku nr 1 w Naszych pismach z dnia 28.02.2018 r. Zgoda Pana Burmistrza na proponowane przez Nas przekształcenie ujęte w załączniku nr 1 byłoby rodzajem rekompensaty i rozwiązała by problem oraz potraktowani zostalibyśmy jak większość właścicieli działek wnioskujących o zmianę użytkowania swoich działek we wsi Kotowice

Uwaga i informacja.

Chcemy zwrócić uwagę jeszcze na zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice na fakt poszerzenia drogi powiatowej przy posesji Główna 1. W chwili obecnej już przy przejeżdżających samochodach ciężarowych mamy do czynienia z dużymi drganiem stropów w budynku przy ulicy Głównej 1 (zapisanym jako zabytek), które to konstrukcyjnie wykonane są w technologii ceglanej na szynach kolejowych- stalowych (sprężystych). Układ taki ma tendencję do dużych drgań. Obecny układ drogi powoduje, że samochody ciężarowe przejeżdżają w miarę z małą prędkością. Poszerzenie drogi oraz przybliżenie jej w stronę budynku o 3m w tym miejscu spowoduje, że samochody ciężarowe będą jeździły z większą prędkością co zwiększy amplitudę drgań, w efekcie może dojść do pęknięć ścian oraz sufitów i dojść do katastrofy budowlanej. Budynek nie posiada jak obecnie budowane budynki wieńców żelbetonowych, szyny kolejowe leżą luźno na ścianach ceglanych na co się nie zgadzamy. Zwróciliśmy się z oddzielnym pismem do Pana Burmistrza z prośbą o otrzymanie wniosków i opinii oraz zaleceń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na piśmie w trybie dostępu do informacji publicznych w zakresie studium uwarunkowań i kierunków jak i planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice obecnie przygotowywanego.

„Po zapoznaniu się z wnioskami, opinią oraz ewentualnymi zaleceniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska mogą pojawić się dodatkowe uwagi i pytania.

Prosimy o pisemną odpowiedź w tej sprawie.”

ROZSTRZYGNĘCIE 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. W projekcie planu miejscowego przewidziano 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). Według projektu planu miejscowego przewidziano 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 planu miejscowego nie przewiduje poszerzenia drogi (ul. Podwalnej) kosztem przedmiotowej działki. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna. Niemożliwe jest również uwzględnianie uwagi w zakresie przeznaczenia działki nr 294/1 pod zabudowę zagrodową. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu miejscowego przewidywano 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 części projektu planu miejscowego – 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 planu miejscowego wobec położenia obszaru nim objętego w granicach w/w obszaru Natura 2000. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenie planu miejscowego. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr 294/1.

- 1) Uwaga złożona w dniu 27.03.2018 r. o treści: „Zwracam się z ogromną prośbą o uwzględnienie w MPZP wsi Kotowice działki nr 245 i przeznaczenie jej na zabudowę siedliskową. W powyższej sprawie w 2012 r. i 2013 r. i 2017 r. składałam już wnioski do „studium uwarunkowań...” i „planu zagospodarowania...”, wielokrotnie też byłam w Gminie-Wydziale Gospodarki Przestrzennej, osobiście i dowiadywałam się o postępy prac nad planem, wielokrotnie zapewniano mnie, że sprawy układają się pomyślnie. Aktualnie 14.03.2018 r. zapoznałam się z aktualnym planem, gdzie moja działka oznaczona jest jako rolne. Panie Burmistrzu bardzo proszę o uwzględnienie mojej prośby i przeznaczenie mojej działki 245 na zabudowę siedliskową. Działka jest moją własnością od 23 lat. Nigdy nie planowałam jej sprzedać. Zawsze z rodziną planowaliśmy, że w przyszłości moi synowie osiedlą się w Kotowicach i wybudują tam swoje domy. Ja i moja rodzina od urodzenia mieszkamy i płacimy podatki w Gminie. Swoją przyszłość i rozwój także wiążemy z Naszą Gminą.”

ROZSTRZYGNIĘCIE 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. Droga zapewniająca dojazd do przedmiotowej nieruchomości, będącej polem uprawnym, obecnie nie jest utwardzona, a jej szerokość oraz szerokość działki, na której jest ona zlokalizowana (miejscami nawet poniżej 2,5 m), sprawia, że nie spełnia ona wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej dotyczącej zapewnienia odpowiedniej szerokości dojazdu (min. 4,5 m) w celu umożliwienia przejazdu służb ratunkowych do budynków mieszkalnych. W przypadku dopuszczenia zabudowy na przedmiotowej działce nastąpi konieczność poszerzenia tej drogi, czyli w pierwszej kolejności wydzielenia i wykupienia części sąsiednich nieruchomości, a następnie wykonanie na niej odpowiedniej nawierzchni. Spowodowałoby to znaczne koszty dla budżetu Gminy Siechnice. Zaznaczyć należy, również że według Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu planu 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 planu 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 planu. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi.

- 4) Uwaga złożona w dniu 28.03.2018 r. o treści: „W § 10 pkt 2 błędne odwołanie do punktu 2 (powinno być pkt 1). W § zastąpić słowo nakazuje słowem zaleca się lub należy, jest to teren objęty ochroną konserwatorską B (stara część miejscowości). Rejon oznaczony na mapie strefa B jest w większości zabudowany budynkami z początku XX wieku i na budynkach znajdują się różne dachy o różnych

kolorach. Należy umożliwić stosowanie innych materiałów niż dachówka z zastrzeżeniem podobieństwa do dachówki oraz dopuścić stosowanie dachów w innych kolorach jak np. szarym grafitowym itp. W § 10 pkt 7 b należy umożliwić użycie materiałów zamiennych innych niż tradycyjne w przypadku dachu ze względów konstrukcyjnych – nośność więźby. W § 10 pkt 12 należy zmienić załącznik graficzny i utrzymać strefę OW w granicach obowiązującego planu. W mpzp dla Siechnic (uchwalony w 2016r) najstarsza miejscowość w Gminie nie przyjęto tak szerokiego obowiązku prowadzenia badań archeologicznych, wyznaczono jedynie udokumentowane stanowiska archeologiczne. Podobnie powinno być w tym projekcie planu, ponadto kwestie konieczności wykonywania prac archeologicznych regulują odrębne przepisy i nie ma szczególnych przesłanek rozszerzających ten obowiązek na cały plan Kotowic. W § 10 pkt 4 lit. E autor wprowadza nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora. Potrzebne zapisy przyjęto w MPZP Siechnice (2016r) gdzie warunki gruntowo-wodne są podobne nawet w Kotowicach są bardziej przepuszczalne (w większości piaski). Ponadto w Kotowicach nie zdarzają się problemy z zalewaniem sąsiednich posesji wodą deszczową ponieważ działki mają dość dużą powierzchnie biologicznie czynną. Taki nakaz budowy zbiorników będzie dodatkowym kosztem dla mieszkańców. W §10 punkt d należy bezwzględnie wykreślić. Zapis ten narusza konstytucyjne prawo do dysponowania własnością art. 64 ust 3 Konstytucji RP wprowadza zbyt daleko idące ingerencje co do wnętrza budynku i wystroju wnętrz. W §10 pkt 7 litera e autor wprowadza nakaz zachowania...słowo nakaz należy zastąpić słowem zaleca się bądź należy. Autor projektu mpzp wprowadzając liczne zakazy i nakazy na wyrost zapisał postulaty ujęte przez konserwatora. I znowu w mpzp dla Siechnic budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków nie są zastosowane w trakcie formy nakazowe. W § 10 pkt 7 lit. F autor wprowadza nakaz utrzymywania lub odtwarzania zniszczonych elementów stolarki okien i drzwi (tu znowu należy słowo „nakaz” zastąpić słowem zaleca się lub należy. W § 13 pkt 4 lit. C należy dopuścić tak jak w obecnym planie przydomowe oczyszczalnie ścieków. Droga KD-Ko6 – ul. Podwalna – droga gminna klasy lokalnej. W pasie drogi należy przewidzieć ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo- rowerowy. Należy również wykreślić rezerwę pod poszerzenie drogi powiatowej przez Kotowice.”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapis zawarte w § 10 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (dalej projekt planu) zostały wprowadzone w związku z wnioskami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a ich ujęcie stanowiło warunek niezbędnym do uzyskania uzgodnienia tego organu.

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:
- 2) Uwaga złożona w dniu 23.02.2023 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 źródeł 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.”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Osoba wnosząca uwagę prosi de facto o wprowadzenie w planie zapisów umożliwiających lokalizację na terenie przedmiotowej działki urządzeń i instalacji wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW. Zauważyć należy jednak, że obszar, na którym położona jest działka, przeznaczony jest pod tereny upraw rolniczych i znajduje się w dość niewielkiej odległości od terenów planowanych do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednogodzinną. Dopuszczenie lokalizacji na tym obszarze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne) o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW, mogło by w przyszłości prowadzić do powstania elektrowni wiatrowych (o niewielkiej mocy) lub biogazowni. Lokalizacja takich inwestycji na terenie gminy wymaga jednak dokonania analizy zasadności dopuszczenia realizacji takich inwestycji oraz przeprowadzenia szeroko zakrojonych konsultacji społecznych. Działka nr 293 stanowi grunt rolny, sklasyfikowany jako IVa, wobec czego nie jest możliwe wprowadzenie w planie zapisów dopuszczających realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW.

- 3) Uwaga złożona w dniu 23.02.2023 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 ma 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.”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona w części.

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 uzbrojenie tego terenu w odpowiednią infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną dla tak dużej ilości budynków mieszkalnych, co rodziło by zbyt duże koszty w tym zakresie. Część działki została jednak przeznaczona pas pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec czego uwaga pozostała nieuwzględniona jedynie w części.

- 4) Uwaga złożona w dniu 28.02.2023 r. o treści: „W związku z tym, że na naszej działce o nr 283/3 obręb Kotowice na siłę wrysowano tereny zieleni wnosimy uwagę. Patrząc na plan od ulicy Spacerowej, aż do ulicy Ogrodowej działki są przeznaczone pod funkcję zabudowy mieszkaniowej, a z drugiej strony okalane rowem melioracyjnym zamykającym naturalne tereny zabudowy mieszkaniowej. Uważamy, że nasza działka powinna być przeznaczona pod funkcję mieszkaniową i o taką składamy uwagę. Uważamy, że nasza nieruchomość powinna być przeznaczona w całości pod funkcję mieszkaniową, tak samo jak pozostałe działki mieszczące się w tym samym pasie po tej stronie ulicy Podwalnej. W związku z powyższym prosimy Pana Burmistrza o pozytywne ustosunkowanie się do naszej uwagi.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Z uwagi na wytyczne Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie konieczności pozostawienia wolnego od zabudowy pasa terenu o szerokości co najmniej 10 m od strony cieków wodnych, wynikające ze zlokalizowania obszaru objętego projektem planu w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002, oraz położenie działki w obecnie obowiązującym miejscowym planie 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) w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne), nie jest możliwe przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Oznaczenie terenów zieleni nieurządzonej (symbol 24.ZN) zostało jednak zmniejszone na terenie przedmiotowej działki, a zwiększono powierzchnię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec czego uwaga pozostała nieuwzględniona jedynie w części.

- 5) Uwaga złożona w dniu 28.02.2023 r. o treści: „Nie zgadzamy się z utrzymaniem funkcji zieleni na naszej działce nr 101/8 obręb Kotowice ul. Podwalna. Na działkach wcześniejszych idąc ulica Podwalną od ulicy Spacerowej po naszej stronie nie ma funkcji zieleni nie urządzonej, tym bardziej, że z naszych działek o nr 101/4, 101/9 i 101/10 zabrano część gruntu budowlanego na poszerzenie drogi gminnej. Uważamy, iż naturalnym domknięciem terenów zabudowanych wsi stanowi rów melioracyjny za naszą nieruchomością. W związku z powyższym prosimy o rozszerzenie funkcji mieszkaniowej w takim samym zakresie jak na działkach sąsiednich przy całej długości ulicy Podwalnej od ulicy Spacerowej. Obecnie zaproponowane rozwiązanie utrzymania na siłę funkcji zieleni na naszej nieruchomości będzie powodować, że przyszli mieszkańcy tych terenów będą oczekiwali utrzymania zieleni, wykoszeń, a w razie upraw rolnych będą wpływały skargi do gminy, co niejednokrotnie miało miejsce na terenie naszej gminy. Rów za naszą nieruchomością w naturalny sposób tworzy granice pomiędzy terenami zabudowanym, a terenami rolnymi. W związku z tym prosimy o modyfikację przebiegu funkcji mieszkaniowej i przybliżenie jej do działek wcześniejszych oraz rowu w sposób, który pozwoli na racjonalne i bezkonfliktowe późniejsze użytkowanie działek. Nadmieniamy również, iż Kotowice mają bardzo dużo zieleni nie licząc lasów, którymi są opasane. W związku z powyższym prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej uwagi.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Z uwagi na wytyczne Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie konieczności pozostawienia wolnego od zabudowy pasa terenu o szerokości co najmniej 10 m od strony cieków wodnych, wynikające ze zlokalizowania obszaru objętego projektem planu w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002, oraz położenie działki w obecnie obowiązującym miejscowym planie 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) w granicach terenu oznaczonego symbolem 12.RP (o przeznaczeniu podstawowym – użytki rolne), nie jest możliwe przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Oznaczenie terenów zieleni nieurządzonej (symbol 24.ZN) zostało jednak zmniejszone na terenie przedmiotowych działek, a zwiększono powierzchnię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec czego uwaga pozostała nieuwzględniona jedynie w części.

- 6) 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.”

ROZSTRZYGNIĘCIE 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. Ponadto z treści uwagi wynika, że właściciel chciałby na przedmiotowej działce wybudować dom i prowadzić firmę zajmującą się szeroko rozumianą działalnością 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. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanym dalej projektem planu – przewiduje dużą ilość nowych terenów pod zabudowę. Dodatkowe 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 nie 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 planu 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 planu 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 planu. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi.

- 7) Uwaga złożona w dniu 03.03.2023 r. o treści: „W związku z prowadzonymi przeze mnie działaniami rolniczymi -rekreacyjnymi tj. posiadanie na ternie gminu stajni wolnowybiegowej i użytkowanie koni, składam uwagę co do zmiany statutu zagospodarowania działek leżących w najbliższym otoczeniu mojego domu. Mn-Ko3. Działania rozpocząłam ponad 5 lat temu na terenie rolniczo zagrodowym i wnioskuję, aby takim pozostał. Obecność koni w miejscowości jest ogromną atrakcją i urozmaiceniem. W ramach hipoterapii czy od stresowania, poprzybywania ze zwierzętami, przyjeżdżają do mnie mieszkańcy miejscowości i gminy. Zmiana statutu działek uniemożliwi mi dalsze utrzymywanie koni. Zmiana charakteru zabudowy na jednorodzinna/mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie koni, zmusi mnie do rezygnacji z prowadzonego działania, co będzie skutkowało zmniejszeniem atrakcyjności gminy/miejscowości. Konie są zwierzętami płochliwymi, a zagęszczenie zabudowy uniemożliwi im bezpieczne bytowanie.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga dotyczy nieruchomości znajdujących się poza obszarem objętym projektem sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, wobec czego nie ma możliwości ich uwzględnienia.

- 8) Uwaga złożona w dniu 07.03.2023 r. o treści: „Jako współwłaściciel działek 96/4 i 96/5 zlokalizowanych w Kotowicach wnoszę by były przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej czyli oznaczone symbolem MN/U.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Działki nr 96/4, 96/5 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), na którym dopuszczona jest lokalizacja lokali usługowych (w formie wbudowanej w budynki mieszkalne) i świadczenie usług z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych. Wspomnieć należy, że przedmiotowe działki są obecnie

niezabudowane, więc w przypadku realizacji nowej zabudowy na tych działkach możliwe będzie wybudowanie budynku mieszkalnego, w którego część możliwa będzie do przeznaczenia pod lokal usługowy. Zauważyć należy, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice przewiduje dużą ilość terenów, na których dopuszczona jest realizacja zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej. Zwiększenie powierzchni tego rodzaju terenów nie znajduje więc uzasadnienia. Jeszcze większe nasycenie obszaru wsi zabudową usługową spowodowałoby zmianę jej obecnego charakteru. Wieś jest bowiem z założenia jednostką osadniczą, w której ludność zajmuje się uprawą roślin i chowem zwierząt.

- 9) Uwaga złożona w dniu 14.03.2023 r. o treści: „W związku z obwieszczeniem Burmistrza Siechnic pismo znak WPN.6723.3.2.2021.AS, z dnia 26 stycznia 2023r., ws. Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice gmina Siechnice, składam uwagi – protest w niżej wymienionym obszarze: c. 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 częścią obrębu Kotowice, i projekt zakwalifikowania części działki 33/1 do terenu zieleni nieurządzonej [16.ZN]...”

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

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w zakresie zmniejszenia terenu 16.ZN na obszarze przedmiotowej nieruchomości, 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 jednorodzinną, pozostanie zatem pas zieleni nieurządzonej (ZP) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ.

- 10) Uwaga złożona w dniu 14.03.2023 r. o treści: „W związku z prowadzonymi przeze mnie działaniami rolniczymi -rekreacyjnymi tj. posiadanie na ternie gminu stajni wolnowybiegowej i użytkowanie koni, składam uwagę co do zmiany statutu zagospodarowania działek leżących w najbliższym otoczeniu mojego domu. Mn-Ko3. Działania rozpocząłem ponad 5 lat temu na terenie rolniczo zagrodowym i wnioskuję, aby takim pozostał. Obecność koni w miejscowości jest ogromną atrakcją i urozmaiceniem. W ramach hipoterapii czy odstresowania, poprzybywania ze zwierzętami, przyjeżdżają do mnie mieszkańcy miejscowości i gminy. Zmiana statutu działek uniemożliwi mi dalsze utrzymywanie koni. Zmiana charakteru zabudowy na jednorodzinną/mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie koni, zmusi mnie do rezygnacji z prowadzonego działania, co będzie skutkowało zmniejszeniem atrakcyjności gminy/miejscowości. Konie

są zwierzętami płochliwymi, a zagęszczenie zabudowy uniemożliwi im bezpieczne bytowanie.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga dotyczy nieruchomości znajdujących się poza obszarem objętym projektem sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, wobec czego nie ma możliwości ich uwzględnienia.

- 11) Uwaga złożona w dniu 15.03.2023 r. o treści: „Po zapoznaniu się z projektem planu/studium zwracam się z prośbą o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 91/5 położonej w miejscowości Kotowice z przeznaczeniem pod zabudowę MN/U (obecnie: MN). Działka położona jest w samym centrum miejscowości, przy głównej ulicy Spacerowej, nieopodal szkoły i przystanku PKS oraz największego centralnego skrzyżowania w Kotowicach: z ul. Leśną. Działka 91/5 jest również bardzo korzystnie skomunikowana w swoim otoczeniu, ponieważ posiada dodatkowo dwa wjazdy boczne i dwie boczne drogi - czyli fizycznie jest otoczona drogami z trzech stron, w tym główną ul. Spacerową o nawierzchni asfaltowej. Fakt lokalizacji działki w samym centrum miejscowości oraz niezwykle korzystnej komunikacji, przemawia za rozszerzeniem jej dotychczasowego przeznaczenia pod budownictwo jednorodzinne również alternatywne przeznaczenie na działalność usługową. Możliwość takiego przeznaczenia w planie zagospodarowania, przy widocznym rozwoju Kotowic oraz rozbudowie, spełni pozytywną rolę w funkcjonowaniu miejscowości oraz realizacji potrzeb mieszkańców. Działka ma niedużą powierzchnię jak na zabudowę jednorodzinną, a dopuszczane według obecnego przeznaczenia w planie 30% powierzchni na ew usługi jest praktycznie z tej funkcji eliminujące. Możliwość równoprawnej i alternatywnej funkcji usługowej na całej powierzchni, do obecnej mieszkaniowej - zdecydowanie korzystnie wpisze się w rozwój żywego organizmu miejscowości o coraz bardziej podmiejskim charakterze. W związku z powyższymi argumentami oraz faktami proszę o uwzględnienie mojego wniosku do planu/studium.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), na którym dopuszczona jest lokalizacja lokali usługowych (w formie wbudowanej w budynki mieszkalne) i świadczenie usług z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych. Wspomnieć należy, że przedmiotowa działka jest obecnie niezabudowana, więc w przypadku realizacji nowej zabudowy na tej działce możliwe będzie wybudowanie budynku mieszkalnego, w którego część możliwa będzie do przeznaczenia pod lokal usługowy. Zauważyć należy, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice przewiduje dużą ilość terenów, na których dopuszczona jest realizacja zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej. Zwiększenie powierzchni tego rodzaju terenów nie znajduje więc uzasadnienia. Jeszcze większe nasycenie obszaru wsi zabudową usługową spowodowałoby zmianę jej obecnego charakteru. Wieś jest bowiem z założenia jednostką osadniczą, w której ludność zajmuje się uprawą roślin i chowem zwierząt.

- 12) Uwaga złożona w dniu 16.03.2023 r. o treści: „Proszę o pozostawienie przebiegu ulicy Swobodnej w całości na działce 513/2. Nowy plan zakłada przebieg drogi w większej części przez działki prywatne, a część działki gminnej ze sposobem zagospodarowania „droga” zostaje poza pasem drogowym. Ponadto poczyniłem już pewne kroki w celu modernizacji drogi na działce 513/2 oraz zagospodarowania działki 93/3 według obowiązującego planu zagospodarowania.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Droga wewnętrzna, na działce nr 513/2 (dr), jest obecnie zbyt wąska, żeby w przyszłości mogła obsłużyć zabudowę, która powstanie na terenach 12.MN i 13.MN znajdujących się przy drodze 6.KDD wprowadzonej w projekcie planu. Możliwe jest dokonanie niewielkiej korekty jej przebiegu, w taki sposób, żeby obejmowała ona działkę nr 513/2 w granicach geodezyjnych na całym jej przebiegu, jednakże jej poszerzenie jest niezbędne w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej w/w terenów.

- 13) Uwaga złożona w dniu 16.03.2023 r. o treści: „Wnioskuje o zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek na obszarze przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, obejmujące działkę 91/9 do wielkości 800 m². Planowane minimalne powierzchnie nowych działek na poziomie 1000m² uniemożliwiają rozpoczęcie budowy domu jednorodzinnego. Na wyżej wymienionym terenie powstaną dwie działki o wielkości 843 m² zaspokoi nasze potrzeby oraz umożliwi postawienie domu z zachowaniem wyznaczonych odległości od granic działki. Pozytywne rozpatrzenie tego wniosku poprawi naszą sytuację mieszkaniową, gdyż na tę chwilę mieszkamy z dwójką małych dzieci w jednym pokoju o wielkości 18 m². Do uwagi załączam koncepcję podziału działki.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi i zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjęte przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. i zmienione uchwałą nr XXXI/228/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 listopada 2016 r., uchwałą nr XLVIII/391/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 marca 2018 r. oraz uchwałą nr XXI/194/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 lutego 2020 r.) ustala minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m².

- 14) Uwaga złożona w dniu 16.03.2023 r. o treści: „Jako właściciel działki na 115/11 zgłaszam sprzeciw wobec wyznaczenia na mojej działce pięciometrowego pasa zieleni nieużytkowej.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Na działce nr 115/11 nie jest planowany żaden teren zieleni nieurządzonej. Uwaga jest więc bezpodstawna.

- 15) Uwaga złożona w dniu 17.03.2023 r. o treści: „... Uwaga nr 2 „§ 8. 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w zasięgu granicy strefy „A’ ochrony konserwatorskiej i granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy stosować zasady określone w § 10 pkt 2, pkt 4 i pkt 7”. – niezrozumiałe przywołanie § 10 pkt. 4. ...”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W zapisach §8 pkt 3 prawidłowo odniesiono się do § 10 pkt 4 ponieważ zawiera on ustalenia obowiązujące dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Uwagi w tym zakresie są więc nieuzasadnione i pozostają nieuwzględnione.

Uwaga złożona w dniu 22.03.2023 r. o treści: „W czasie dyskusji w dniu 01.03.2023 r., na wyłożonym planem ZP dla wsi Kotowice gdzie posiadam działkę nr 245 uzyskałam informację, że działka ta pomimo dostępnej drogi i klasy V ziemi nie może być przeznaczona na inne niż rolnicze cele. Powodem ma być zbyt wąska droga tj. wg dostępnych map ustalono, że droga 453 jest drogą gminną o wymiarze 4,4 m. Jeśli udało by się, zmienić przeznaczenie terenu wokół tej drogi w tym mojej działki, nieodpłatnie wydzielię część działki na zatoczkę lub wygodne miejsce do mijania. Wiadomo, że wym. Teren byłby zagospodarowany w przeciągu kilku lub kilkunastu lat i w miarę potrzeb i wymiarowej drogi (na wielu osiedlach miejskich np. Jagodno) i wiejskich Lamowice, Biestrzyków, Żerniki) funkcjonują drogi dojazdowe o wym. 4 m. Aby ten teren był możliwy do wykorzystania i zagospodarowania na przeszkodzie jest brak zgody na zaplanowanie tego terenu pod zabudowę.”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi i przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, z uwagi na zbyt duże jego oddalenie od drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna tej działki z drogą publiczną obecnie jest zapewniana poprzez drogę wewnętrzną nieutwardzoną (tzw. drogę polną), stanowiącą własność Gminy Siechnice, której szerokość wynosi ok. 4 m. Przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową rodziło by zbyt duże konsekwencje finansowe dla Gminy Siechnice, w postaci konieczności zagwarantowania środków finansowych w budżecie na wykup terenów w celu poszerzenia tej drogi. Szerokość tej drogi oraz szerokość działki, na której jest ona zlokalizowana (miejscami nawet poniżej 2,5 m), sprawia, że w przypadku przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową 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 również, że według Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu planu nie powinno się dopuszczać żadnego nowego zainwestowania, z uwagi na możliwe występowanie na tym obszarze żerowisk ptaków chronionych ramach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Próba zmiany przeznaczenia tych obszarów, w tym działki nr 245, w projekcie planu spotkała się z negatywnym stanowiskiem RDOŚ, który jest organem uzgadniającym przedmiotowy projekt planu miejscowego wobec położenia obszaru nim objętego w granicach w/w obszaru Natura 2000. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenie planu. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi.

4. Uwagi wniesione do dnia 23.01.2024 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18.12.2023 r. do 08.01.2024 r. – 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..”

ROZSTRZYGNIĘCIE 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. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanym dalej projektem planu – przewiduje dużą ilość nowych terenów pod zabudowę. Dodatkowe 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. Spowodowałyby 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 planu 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 planu 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 planu. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi.

- 2) Uwaga złożona w dniu 11.01.2024 r. o treści: „Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice, wyłożonym do publicznego wglądu, ponownie zgłaszam następującą uwagę dotyczącą działki nr 2/7, położonej w Kotowicach - nie wyrażam zgody na drogę dojazdową oznaczoną symbolem 13.KDD przeprowadzoną w większej części po terenie mojej działki (ok 6m). Jednocześnie informuję, że m.in. na

działce nr 2/7, na której zaprojektowano wspomnianą wyżej drogę dojazdową w dniu 15.12.2023 r. złożyłem wniosek do Starostwa Powiatowego we Wrocławiu o udzielenie pozwolenia na budowę (skan wniosku z pieczętką wpływu do urzędu przedkładałam w załączeniu. W związku z powyższym wnoszę o pozostawienie zabudowy mieszkaniowej na terenach moich nieruchomości i wykreślenie drogi oznaczonej symbolem 13.KDD.”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przewidywana droga dojazdowa wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanego dalej projektem planu - oznaczona symbolem 13.KDD ma na celu zagwarantowanie właściwej komunikacji dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Stanowi ona ważny element układu komunikacyjnego, gdyż ma zapewnić w przyszłości połączenie (razem z drogami dojazdowymi, oznaczonymi w projekcie planu symbolami 14.KDD, 15.KDD i 16.KDD) dróg lokalnych oznaczonej symbolem 3.KDL i 2.KDL.

Wykreślenie przedmiotowej drogi pozbawiłoby dostępu części planowanych terenów, przewidywanych do przeznaczenia pod zabudowę, do drogi publicznej. Brak jest więc możliwości usunięcia przedmiotowej drogi z projektu planu miejscowego. Z uwagi na istniejącą zabudowę przy ul. Spacerowej (oznaczonej w projekcie planu symbolem 3.KDL) nie jest możliwe wyznaczenie połączenia drogi 13.KDD z drogą 3.KDL w innym miejscu. Uwaga pozostaje więc nieuwzględniona.

- 3) Uwaga złożona w dniu 17.01.2024 r. o treści: „Panie Burmistrzu wnoszę zażalenie na przedmiotowe traktowanie funkcji Burmistrza, jak i mnie petenta. Sprawa dotyczy informacji, jakie otrzymałam w dniu 03.01.2024 r. na zebraniu dot. dyskusji publicznej nad „Planem Zagospodarowania” wsi Kotowice, w tym również mojej działki nr 245 i gminnej drogi 453. Od wielu lat zabiegam o zniesienie całkowitego zakazu zabudowy na mojej działce (pisma, wnioski, uwagi, 2x byłam osobiście u Pana Burmistrza, brałam udział we wszystkich zebraniach). Przy wyłożonym Planie 01.03.23 Pani Dyrektor Barbara Borkowska, nie mogąc pomóc mi w/s działki poradziła mi, abym w tej sprawie udała się do Burmistrza, co uczyniłam 22.03.2023 r. Na rozmowie w gabinecie Pana Burmistrza Była również Pani Dyrektor z wydrukami map. Rozmowa miała charakter rzeczowy i konkretny, przedyskutowano kilka kierunków, ewentualnych zmian. Pani Dyrektor, co prawda, wspomniała o przeszkodzie „stanowiska łęgowe gęsi”, pomimo to w dalszej części rozmowy ustalono, że istnieje możliwość wyłączenia jeszcze do „Planu” terenu obejmującego również moją działkę. Rozmawialiśmy również o drodze, podjęłam zobowiązanie, że zadbam o drogę, wydzielę zatoczkę dla bezpieczeństwa. Moje prośby i argumenty zostały przez Państwa zaakceptowane. Podziękowałam za rozmowę i wsparcie. Na końcu rozmowy zgodnie z sugestią Pana Burmistrza został zaznaczony piórem, ewentualny teren do wyłączenia, na mapce przeniesionej przez Panią Dyrektor. Następnie w dniu 03.01.2024 r. na zebraniu dot. kolejnego wystawienia Planu, przekonałam się że moja działka widnieje z „zakazem zabudowy”. Moja rozpacz, bo tak nazwę swoją reakcję na tą informację, została skwitowana przez pracowników wydziału „no widzi pani, Burmistrz zaznaczył piórem teren na rozmowie, a później tym samym piórem nie podpisał pani wniosku...” Wypowiedź miała charakter ironiczny i bardzo bolesny dla mnie. Wypowiedź ta została również negatywnie odebrana przez pozostałych obecnych i długo komentowana po zebraniu. Później w dyskusji na argumenty dot. drogi 453 Pani Dyrektor udzieliła mi fachowej porady co do budowy drogi (rozmiaru, korytowania, drenowania, kosztów itd.) tak aby mogła przejechać straż pożarna, bo jak ja wybuduję tam budynki toaletę to musi być dojazd. Po tym dodała +wywłaszczenie pozostałych właścicieli to jest to bardzo droga sprawa „radzę Pani kupić sobie inną działkę”. Dodam tu, ale jest ta droga od 70 lat. I w tym samym momencie grupa osób z ulicy Spacerowej wnosi zastrzeżenie co do planowanej drogi na ich działkach, która ma zabierać 9m i 2 lub 3 zatoczki. Mieszkańcy sprzeciwiają się argumentując, że niszczy im to działki, planują się budować, mają dojazd do działek. Argument pracowników wydziału

„ale będziecie Państwo mogli lepiej sprzedać te działki...”, ta kwestia wypowiedana jest wielokrotnie. Mieszkańcy Spacerowej, w tym moja rodzina, mówią „nie chcemy nic sprzedawać, będziemy się budować, albo nasze dzieci już planują budowę, powtarzają nie będziemy się budować”. Panie Burmistrzu proszę o pomoc i zrozumienie w mojej sprawie. Załączam kopie pism z 2023 r. i 2024 r. Mam prośbę jeśli nie będzie Pan mógł już nic więcej w tej sprawie zrobić, to bardzo proszę o wskazanie mi dalszej drogi, trybu, próśby, odwołania. Mam nadzieję, że nie jest to sprawa niemożliwa. Proszę również o zachęcenie Planistów do wizji lokalnej w terenie. Moja prośba w tym zakresie została skwitowana „my doskonale znamy ten teren” tu wskazano mi mapy i laptopa...ale nikt nie odpowiedział „nawet na odczepnego” „tak byliśmy”.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Jak wspomniano w uwadze, właściciela nieruchomości informowano, że według Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ) na terenach rolnych znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanego dalej projektem planu – 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. Dokładna, spokojna i rzetelna analiza sprawy wykazała, że próba zmiany przeznaczenia tych obszarów, w tym działki nr 245, w projekcie planu 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. 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. Wobec czego nawet przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę zagrodową nie rozwiąże sprawy, tym bardziej, że osoba składająca uwagę nie przedstawiła żadnych informacji, z których by wynikało że jest rolnikiem. Zaznaczyć należy, że brak jest również gwarancji, że próba przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę zagrodową uzyskała by aprobatę RDOŚ i czy projekt zostałby uzgodnieniowy przez ten organ. Jak wyżej wspomniano RDOŚ nie zgadza się bowiem na przeznaczenie pod jakiegokolwiek zainwestowanie terenów znajdujących się w południowej i wschodniej części projektu planu, w tym rzeczonyj działki. Zauważyć należy również, 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 planu przewiduje dużą ilość nowych terenów pod zabudowę. Dodatkowe 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. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi.

- 4) Uwaga złożona w dniu 18.01.2024 r. o treści: „W związku z obwieszczeniem Burmistrza Siechnic pismo znak: WPN.6721.3.2023.KW z dnia 08 grudnia 2023 r., ws. wyłożenia do publicznego wglądu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice 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 – jednorodzinna [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:

Osoba składająca niniejsza uwagę wносиła również uwagi przy poprzednim wyłożeniu – w zakresie lokalizacji drogi oznaczonej symbolem 14.KDD na przedmiotowej nieruchomości. Do uwag dołączony został rysunek z proponowanym przebiegiem tej drogi na działce nr 33/1. Złożone wówczas uwagi zostały uwzględnione i przebieg drogi został zmieniony w projekcie planu – zgodnie z propozycją właściciela nieruchomości.

Obecne właściciel żąda zmian, które spowodowały by praktycznie powrót do poprzedniego przebiegu tej drogi. Brak jest zatem uzasadnienia dla uwzględnienia uwag w tym zakresie.

W zakresie zmniejszenia terenu 8.ZN i 9.ZN na obszarze tej nieruchomości nie jest natomiast możliwe uwzględnienie 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 7 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 wymogi 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 planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pozostanie pas zieleni niechodzonej (ZP) – zgodnie z wytycznymi RDOŚ.

- 5) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „Nawiązując do obwieszenia z dnia 08.12.2023 r. znak WPN.6721.3.2023.KW przedstawiam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gm. Siechnice. Wnoszący uwagi: -----, ul. -----, -----.

Uwaga 1:

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

1) na całym obszarze planu:

- a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
- b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

„- wnoszę o dodanie zapisu w pkt b) o możliwości zlokalizowania ujęcia wód podziemnych

uwaga 2:

„§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.K ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, oczyszczalnia ścieków
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjno - gospodarcze związane z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu.,,
- wnoszę o dodanie zapisu w pkt 1) „lub ujęcie wód podziemnych,,
- wnoszę o odpowiednią modyfikację pkt 2) w zakresie ujęcia wód podziemnych
- wnoszę o dopuszczenie na tym terenie lokalizacji parkingu

uwaga 3:

„§ 13.2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu"

wnoszę o dodanie zapisu w pkt a) „lub z terenu oznaczonego 1.K

uwaga 4:

„§ 13. 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:,,

- wnoszę o dodanie zapisu w kolejnym punkcie: utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego wraz z konicznością jego bieżącej konserwacji w tym bezwzględne utrzymanie naturalnych zbiorników retencyjnych (przy ul. Sławnej, oznaczenie na rys planu - 21.WS) oraz istniejącego zbiornika przy ul. Podwalnej

- wnoszę uwzględnienie na rysunku planu istniejącego zbiornika przy ul. Podwalnej (w pobliżu obszaru oznaczonego na rysunku planu 21.MN/U-np. poprzez przesunięcie na południe obszaru 21.MN/U a w jego miejscu oznaczenie obszaru WS-teren zbiornika wodnego)".

uwaga 5:

§ 13. 6) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,,

- wnoszę o dodanie zapisu o zakazie montażu kotłów na paliwo stałe jako źródła ciepła w nowo realizowanych obiektach

uwaga 6:

W zakresie obszaru wsi Kotowice objętego projektem planu:

- wnoszę o ujęcie w projekcie planu obszaru boiska leśnego przy ul. Kolejowej (część dz. nr 556) z przeznaczeniem zgodnym z obecnym MPZP. Wyłączenie ww obszaru z projektu MPZP wprowadza zamęt w dokumentach dotyczących zagospodarowania przestrzennego naszej wsi

uwaga 7:

W zakresie obszaru ZN dla całego obszaru planu:

Brak konsekwencji w zakresie szerokości strefy ZN wzdłuż rowów melioracyjnych lub jej całkowity brak, w tym jej brak wzdłuż obszaru 21.WS (zbiornik retencyjny)

- wnoszę o ujednoczenie szerokości strefy ZN wzdłuż rowów melioracyjnych oraz jej dodanie wokół obszaru 21.WS (zbiornik retencyjny).

uwaga 8:

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice:

Przeznaczenie pod zabudowę znacznych obszarów ul. Podwalnej i wyznaczenie obszaru 1.US/ML w jej zasięgu w zwiększy ruch kołowy w tej części wsi. Proponowany układ komunikacyjny skrzyżowania ulic 5.KDL i 10. KDD jest niewystarczający do obsługi przyszłego ruchu kołowego.

-wnioskuję o utrzymanie obecnego planowanego (zgodnie z obowiązującym, obecnym, MPZP - obszary oznaczone jako 18.D1/2, 04.L1/2, 19.D1/2) 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 (oznaczonego 04.L1/2).”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Obowiązujące przepisy odrębne dopuszczają usytuowanie na działce budowlanej lokalizację ujęć wody wobec czego brak jest konieczności wprowadzania takich zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.K możliwa jest realizacja parkingów zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.). W myśl §18 ust. 1 w/w rozporządzenia: „Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.”. W planie miejscowym nie są potrzebne zatem dodatkowe zapisy, w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1.K, dopuszczające lokalizację parkingów, gdyż przepisy wyższego rzędu zawierają odpowiednie regulacje w tym zakresie. Zauważyć należy również, że w §12 pkt 7 lit. a projektu planu zawarto zapisy dotyczące zasad obsługi parkingowej, nakazujące obowiązek zapewnienia wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana.

Jeżeli chodzi o zapisy planu dotyczące systemu melioracji zauważyć należy, również że w projekcie planu miejscowego uwzględniono istniejące ciek i rowy melioracyjne, które oznaczone zostały jako teren wód otwartych. Projekt ten uwzględnia też istniejące zbiorniki wodne na obszarze opracowania 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 21.WS. 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 te same ustawy melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Projekt planu miejscowego przewiduje natomiast przeznaczenie większości terenów pomiędzy ul. Podwalną a rowem melioracyjnym (oznaczonym symbolem 10.WS), 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. Uwaga w tym zakresie pozostała więc nieuwzględniona.

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 wprowadzenie takich zapisów stanowiłoby przekroczenie uprawnień organów Gminy Siechnice ponieważ zgodnie z przepisami art. 96 ust. 1, 6, 7 i 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.) to sejmik województwa może, w drodze uchwały, w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko, wprowadzić ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zaznaczyć należy, że na podstawie w/w przepisów 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. Wobec czego uwagi w tym zakresie nie mogły zostać uwzględnione.

W kwestii boiska sportowego znajdującego się na działce nr 556 zauważyć należy, że znajduje się ono poza granicami obszaru objętego przedmiotowym projektem planu. Włączenie tej działki do granic obszaru objętego tym sporządzanym planem wiązało by się z koniecznością ponowienia całej procedury planistycznej. Poza tym w obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, o którym mowa wyżej, przedmiotowa działka została oznaczona jako teren usług sportu i rekreacji (symbol 8.US), na którym w ramach przeznaczenia podstawowego przewidziano lokalizację niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą (boisk, placów gier i zabaw itp.) oraz urządzeń towarzyszących. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna i również pozostała nieuwzględniona.

W zakresie obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami ZN zaznaczyć trzeba, że tereny te były przedmiotem wielu uwag osób zainteresowanych przedmiotowym planem. Głównie uwagi dotyczyły zmniejszenia tych terenów lub ich całkowitego usunięcia z poszczególnych działek. Przychylnono się więc do składanych uwag i skorygowano oznaczenia terenów ZN w projekcie planu – poprzez usunięcie oznaczenia ZN z terenów, które w obecnie obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co zostało uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie także pozostaje nieuwzględniona.

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice stwierdzić należy, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego pozwalają na zapewnienie właściwej komunikacji wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Droga, o której mowa w uwadze (czyli połączenie ul. Podwalnej z ul. Cmentarną) – 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. Wspomnieć również należy, że większość właścicieli gruntów, przez które miała przebiegać przedmiotowa planowana droga, wyraziło sprzeciw co do jej realizacji – składając wnioski już na początkowym etapie procedury planistycznej. Uwag w tym zakresie nie uwzględniono więc.

- 6) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „Wnosimy sprzeciw dot. przeznaczenia działki nr 30/6 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (dot. działki 30/6), gdzie działka 30/6 przeznaczona jest na tereny zielone. Powyższy sprzeciw uzasadniamy tym, iż w najbliższej przyszłości zamierzamy działkę tę ogrodzić a teren ten jest przeznaczony na przydomowy ogródek. Ponadto zaznaczamy, iż posiadamy prawa własnościowe do działki 30/6. Jednocześnie warto zauważyć, że wcześniej Gmina nie była zainteresowana tym kawałkiem ziemi przy wywłaszczeniu gruntu pod drogę.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka, z uwagi na jej położenie oraz wymiary, nie może stanowić działki budowlanej. Poza tym zauważyć należy, że obowiązując miejscowy plan 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) uniemożliwia realizację jakiegokolwiek zabudowy na tej nieruchomości, gdyż nie pozwalają na to linie zabudowy wprowadzone na terenie, w granicach którego znajduje się ta działka. Zazaczyć należy, że plan miejscowy wskazuje przyszły możliwy sposób zagospodarowania terenów, jednakże nie zabrania ich użytkowania w dotychczasowy sposób. Uwaga pozostaje więc nieuwzględniona.

- 7) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „Nawiązując do obwieszenia z dnia 08.12.2023 r. znak WPN.6721.3.2023.KW przedstawiam uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gm. Siechnice.

Wnoszący uwagi: mieszkańcy ulicy Jarzębinowej, Kotowice

-----, ul. -----, działka nr 37/3 AR1 obręb Kotowice

-----, ul. -----, działka nr 37/4 AR1 obręb Kotowice

-----, ul. -----, działka nr 37/12 AR1 obręb Kotowice

-----, ul. -----, działka nr 37/5 AR1 obręb Kotowice

Nawiązując do obwieszenia Burmistrza Siechnic z dnia 08.12.2023 r. znak WPN.6721.3.2023.KW przedstawiamy uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu wsi Kotowice, gm. Siechnice.

"§ 36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDW do 10.KDW ustala się:

3) szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:

c) 3.KDW-8m"

nie wyrażamy zgody na poszerzenie ulicy Jarzębinowej do 8 m szerokości w taki sposób, aby istniejące budynki zlokalizowane były w odległości 4,0 m od pasa drogowego.

Obecna szerokość drogi jest wystarczająca do obsługi komunikacyjnej istniejących budynków przy ul. Jarzębinowej i nie stwarza konfliktów wśród jej mieszkańców.

nie wyrażamy zgody na poszerzenie ulicy Jarzębinowej do 8 m szerokości w taki sposób, aby istniejąca infrastruktura budynków (istniejące zbiorniki bezodpływowe na nieczystości oraz istniejące złącza ZK) zlokalizowane były w obrębie pasa drogowego.

Planowane poszerzenie pasa drogowego zagraża prawidłowemu funkcjonowaniu budynków zlokalizowanych przy ul. Jarzębinowej w związku z niebezpieczeństwem uszkodzenia złączy ZK czy zbiorników na nieczystości przez pojazdy poruszające się poszerzonym pasem drogowym.

nie wyrażamy zgody na ponoszenie kosztów związanych z koniecznością przeniesienia istniejącej infrastruktury, która znajdować się będzie w obrębie pasa drogowego po jego poszerzeniu oraz nie wyrażamy zgody na ponoszenie kosztów związanych z przesunięciem ogrodzeń naszych posesji.

Zwracamy uwagę, że tak zaproponowane poszerzenia pasa drogowego ul. Jarzębinowej generuje wysokie koszty w tym (oprócz ww kosztów) koszty związane z wycinką istniejących drzew zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń posesji przy ul. Jarzębinowej, które w przyszłości znajdą się w osi pasa drogowego i będą musiały być wycięte.

Alternatywnie proponujemy aby: pozostawić istniejący układ drogowy bez zmian zamiast poszerzać pas drogowy w stronę istniejącej zabudowy, poszerzyć go w stronę przeciwną i objąć pasem drogowy istniejący rów 18.WS (w przyszłości do zarurowania całkowitego lub częściowego) podzielić pas drogowy i wyznaczyć go po obu stronach rowu 18.WS z nakazem jednokierunkowego ruchu kołowego (po południowej stronie rowu ze wschodu na zachód, po północnej z zachodu na wschód z możliwością częściowego zarurowania rowu celem umożliwienia nawracania pojazdom kołowym).”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Obecnie droga (ul. Jarzębinowa), zlokalizowana w granicach działki nr 467/3, jest zbyt wąska (miejscami ma szerokości tylko 2,5 m) i nie spełnia wymogów wynikających z przepisów przeciwpożarowych. Zgodnie z tymi przepisami minimalna szerokość drogi, która ma zagwarantować dojazd służb ratunkowych, powinna wynosić 4,5 m. Poza tym przeznaczenie gruntów, zlokalizowanych przy tej drodze, pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej powoduje konieczność zapewnienie odpowiedniej jej szerokości, w celu umożliwienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej tych terenów i budowy w przyszłości nawierzchni o właściwej szerokości oraz ewentualnych chodników lub ciągów pieszo rowerowych – gwarantujących bezpieczeństwo wszystkich użytkowników tej drogi. Nie jest zatem możliwe uwzględnienie tej uwagi.

- 8) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „Jako współwłaściciel działek nr 96/4 i 96/5 zlokalizowanych w Kotowicach wnoszę by były przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej czyli oznaczone symbolem MN/U. Proszę o potwierdzenie uwzględnienia powyższej prośby w projekcie nowego MPZP dla Kotowic.”

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Działki nr 96/4, 96/5 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), na którym dopuszczona jest lokalizacja lokali usługowych (w formie wbudowanej w budynki mieszkalne) i świadczenie usług z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki,

edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych. Wspomnieć należy, że przedmiotowe działki są obecnie niezabudowane, więc w przypadku realizacji nowej zabudowy na tych działkach możliwe będzie wybudowanie budynku mieszkalnego, w którego część możliwa będzie do przeznaczenia pod lokal usługowy. Zauważyć należy, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice przewiduje dużą ilość terenów, na których dopuszczona jest realizacja zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej. Zwiększenie powierzchni tego rodzaju terenów nie znajduje więc uzasadnienia. Jeszcze większe nasycenie obszaru wsi zabudową usługową spowodowałoby zmianę jej obecnego charakteru. Wieś jest bowiem z założenia jednostką osadniczą, w której ludność zajmuje się uprawą roślin i chowem zwierząt.

- 9) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „W związku z obwieszczeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłaszam uwagi dotyczące działki o identyfikatorze 022308_5.0007.513/2 (droga gminna ul. Swobodna, Kotowice) oraz terenów przyległych oznaczonych w projekcie planu jako 6.KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej. moja uwaga dotyczy pozostawienia dotychczasowego przebiegu drogi, tj. zgodnie z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowanie przestrzennego wsi Kotowice (UCHWAŁA Nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r). Swoją uwagę uzasadniam umową drogową nr 13/WI/2023 z dnia 10.10.2023 pomiędzy Gminą Siechnice a mną, która zobowiązuje mnie do wykonania modernizacji tejże drogi na działce gminnej 513/2, natomiast procedowany projekt zmienia lokalizację drogi tak że część działki gminnej staje się terenem zabudowy mieszkaniowej a tereny dróg publicznych przesuwają się na działki prywatne 92/1, 92/2, 92/3, 93/3. Modernizację drogi planuję wykonać jak najszybciej, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i pozwoleń a uchwalenie nowego przebiegu drogi skomplikuje zadanie bądź, jeśli nastąpi po wykonanej modernizacji spowoduje że nowopowstała droga będzie się znajdowała na terenie o innym przeznaczeniu. Dodatkowo na środku nowoprojektowanego pasa drogowego będzie się znajdować istniejąca szafa elektryczna na działce 93/3. Z uwagi na powyższe proszę o pozostawienie dotychczasowego przebiegu ulicy Swobodnej.”

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przebieg drogi oznaczonej jako 6.KDD w projekcie planu został zaprojektowany w taki sposób aby zagwarantować bezpieczeństw wszystkich użytkowników tej drogi, poprzez wyprostowanie jej przebiegu – co pozwoli na poprawę widoczności na tej drodze, poprzez usunięcie nawet niewielkich zakrętów. Brak jest więc uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

- 10) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „W związku z obwieszczeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłaszam uwagi dotyczące działki o identyfikatorze 022308_5.0007.513/2 (droga gminna ul. Swobodna, Kotowice) oraz terenów przyległych oznaczonych w projekcie planu jako 6.KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej. moja uwaga dotyczy pozostawienia dotychczasowego przebiegu drogi, tj. zgodnie z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowanie przestrzennego wsi Kotowice (UCHWAŁA Nr XLVI/383/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 7 czerwca 2002 r). Swoją uwagę uzasadniam umową drogową nr 13/WI/2023 z dnia 10.10.2023 pomiędzy Gminą Siechnice a mną, która zobowiązuje mnie do wykonania modernizacji tejże drogi na działce gminnej 513/2, natomiast procedowany projekt zmienia lokalizację drogi tak że część działki gminnej staje się terenem zabudowy mieszkaniowej a tereny dróg publicznych przesuwają się na działki prywatne 92/1, 92/2, 92/3, 93/3. Modernizację drogi planuję wykonać jak najszybciej, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i pozwoleń a uchwalenie nowego przebiegu drogi skomplikuje zadanie bądź, jeśli nastąpi po wykonanej modernizacji

spowoduje że nowopowstała droga będzie się znajdowała na terenie o innym przeznaczeniu. Dodatkowo na środku nowoprojektowanego pasa drogowego będzie się znajdować istniejąca szafa elektryczna na działce 93/3. Z uwagi na powyższe proszę o pozostawienie dotychczasowego przebiegu ulicy Swobodnej."

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przebieg drogi oznaczonej jako 6.KDD w projekcie planu został zaprojektowany w taki sposób aby zagwarantować bezpieczeństw wszystkim użytkownikom tej drogi, poprzez wyprostowanie jej przebiegu – co pozwoli na poprawę widoczności na tej drodze, poprzez usunięcie nawet niewielkich zakrętów. Brak jest więc uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

- 11) Uwaga złożona w dniu 19.01.2024 r. o treści: „Uwagi i wnioski do Planu Kotowice wyłożonego do publicznego wglądu od 18.12 2023 roku 'w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice'

Uwagi ogólne i wnioski do części obejmującej zakresem swojej regulacji ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków

1.

§ 10. Ustęp 4)

Proponowane brzmienie:

- należy dążyć do zachowania lub odtworzenia zniszczonych elementów historycznego układu i wystroju wnętrz,

Wniosek: Tę część należy wykreślić:

Uzasadnienie:

Zapis ten narusza konstytucyjne prawo do dysponowania własnością art. 64 ust 3. Konstytucji RP wprowadza zbyt daleko idące ingerencje co do wnętrza budynku i wystroju wnętrz.

Z orzecznictwa NSA (II OSK 1287/14 - Wyrok NSA) w kwestii podobnych zapisów „Sąd skonstatował, że wynikająca z planu ochrona zabytków - rozumiana jako ochrona kształtu, bryły czy dachu budynku jak również ochrona całego układu architektonicznego - wiąże się z kwestią estetyczną danej przestrzeni, tj. z wyglądem i odbiorem zewnętrznym.

Natomiast kwestia dotycząca wewnętrznej adaptacji budynku co do zasady nie mieści się w ramach szeroko pojętego ładu przestrzennego, urbanistyki, walorów architektonicznych czy krajobrazowych czyli w ramach kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.) i winna być analizowana indywidualnie w ramach uzgodnień wymaganych przepisami ustawy o ochronie zabytków (...) czy ustawy Prawo budowlane."

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego daje możliwość i wprowadzania specjalnej ochrony obiektów zabytkowych jednak w tym konkretnym przypadku bazując jedynie na wpisie do listy a nie na podstawie obiektywnego stwierdzenia że budynki w punkcie 4 spełniają rzeczywiście kryteria Ustawowe zabytków jest niewłaściwe. Należy podjąć starania aby w Gminie Siechnice przy współpracy z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków rzeczywiście ustali czy budynki spełniają kryteria ustawowe ustanowienia zabytków.

Zwracam nadto uwagę że podczas sesji 18 stycznia roku 2023 roku Przyjęto plan Uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siechnice - Centrum III, gmina Siechnice - ETAP II, która dotyczyła najstarszej miejscowości w naszej gminie z ponad 750 tradycją i plan ten mógłby się okazać dobrym przykładem jak powinny być kształtowane zapisy odnośnie kształtowania ochrony dziedzictwa kulturowego: Wnioskek najdalej idący aby w Palnie Kotowic zastosować podobne zapisy ja planie Siechnic.

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrie dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „sidding” oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
- f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtómie otynkowanych ("baranki") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry),
- g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych, z wyłączeniem obiektu ujętego w ewidencji zabytków znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3P/U
- h) elementy napowierzchniowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych. W przypadku braku akceptacji poprzedniego wniosku.

Wniosek aby po myślniku- Dodać zapis o możliwości dodania otworów drzwiowych i okiennych harmonizujących z zabytkową elewacją budynków. Jak ma to miejsce w planie Siechnic. Uzasadnienie:

Budynki te znajdują się często w złym stanie technicznym i często mają część gospodarczą, która są adoptowane na mieszkalne (a już nie wykorzystywane na cele rolnicze) i zachowanie Ich dotychczasowej funkcji staje się nie możliwe. Ponadto dodatkowe otwory mogą być niezbędne do prawidłowego zachowania obiektów i umożliwią mieszkańcom dbanie o zabytek J jednoścì podnosząc wartość użytkową swoich nieruchomości. Zmiany te wpłyną pozytywnie na właścicieli nieruchomości, którzy będą mieli szanse zachować ich wartość kulturowo historyczną a jednocześnie utrzymają wartość użytkową.

§ 13. Ustęp 3) liter C)

Wniosek: Z nakazu podłączenia do przyszłej sieci kanalizacji należy włączyć nieruchomości wyposażone w przydomowe oczyszczalnie cieków.

W Innych planach na terenie Gminy Siechnice zostały zastosowane takie wyłączenia ponieważ oczyszczalnie są drogą inwestycją i w pełni ekologiczną i samowystarczalną.

3.

8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych: a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m ad górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,

Dotyczy działki 72/1 i działek sąsiednich których problem może dotyczyć. Na tym terenie od lat (w tym także dla budynków będących pod ochroną konserwatorską), nieruchomości są wyposażenie w ogrodzenia bliżej rowu melioracyjnego np. wzdłuż drogi 3. KDL. Zapis taki będzie kolidował z możliwością prawidłowego zagospodarowania działek czy wyremontowania ogrodzeń.

Wniosek: Zastosować wyłączenie dla nieruchomości sąsiadującymi z drogami głównymi KDL

4.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN/U do 21.MN/U ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza) i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki i agroturystyki (w tym zbiorowego

zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych, z dopuszczeniem realizacji w terenie 20.MN/U usług transportowych osób i towarów, o ile masa całkowita pojazdów wykorzystywanych do transportu nie przekroczy ciężaru powyżej 3,5 tony,

Wniosek: Należy wyjąć z pod zakazu tereny 10.MN/U przy drodze KDL3 jak i innych drogach głównych, które dopuszcza się poruszanie cięższych pojazdów o wyższych masach.

Wniosek o całkowicie wykreślenie zapisu o ile masa całkowita pojazdów wykorzystywanych do transportu nie przekroczy ciężaru powyżej 3,5 tony.

Obecnie na terenie mojej działki 72/2 (Spacerowa 25) prowadzę działalność i płace w gminie podatki i działalność wymaga obsługi przez pojazdy nawet 10-12 tonowe, które mogą jeździć droga powiatową 3.KDL takie ograniczenie wpłynie znacząco na możliwości i zakres prowadzonych działalności. Chyba, że w opisie jest błąd stylistyczny dotyczący szczególnego wyjątku z dopuszczeniem realizacji w terenie 20.MN/U usług transportowych osób i towarów, o ile masa całkowita pojazdów wykorzystywanych do transportu nie przekroczy ciężaru powyżej 3,5 tony.

A powinien on brzmieć: z dopuszczeniem realizacji w terenie 20.MN/U usług transportowych osób i towarów z wykorzystaniem pojazdów nie przekraczających ciężaru powyżej 3,5 tony.

5.

Dla działki 72/2

Cały budynek został oznaczony jako zabytek podczas gry jest to niezgodne ze stanem faktycznym. Część budynku oznaczona w we Wrosip nie jest zabytkowa a stanowi jedynie dobudówkę z lat 70.

Wniosek: Należy zaznaczyć prawidłowo na mapie obiekt zgodnie z kartą zabytku (z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece and zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446). Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2011 r. Nr 113, poz. 661)”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zawarte w §10, w tym oznaczenia obiektów podlegających ochronie – zostały wprowadzone na podstawie wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ich usunięcie spowodowało by naruszenie warunków uzgodnienia z tym organem projektu planu miejscowego i tym samym naruszenie przepisów art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie pozostała nieuwzględniona.

W zakresie zapisów dotyczących nakazu podłączenia do przyszłej sieci kanalizacji zaznaczyć należy, że teren objęty planem położony jest na obszarze Natura 2000 zobowiązującym do zapewnienie szczególnych warunków ochrony środowiska. Zauważyć trzeba jednak, że przepisy odrębne, wyższego rzędu, zawierają obecnie ustalenia dopuszczające lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej. Plan miejscowy nie musi więc zawierać zapisów w tym zakresie ponieważ regulują to przepisy wyższego rzędu.

Zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m ad górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych został wprowadzony w związku z wytycznymi organów uzgadniających. Takie ustalenia pozwolą na zabezpieczenie przestrzeni niezbędnej dla konserwacji istniejących rowów melioracyjnych. Na terenach oznaczonych symbolami MN/U nie dopuszcza się lokalizowania baz eksploatacyjnych, czyli miejsc przystosowanych do prowadzenia działalności transportowej z wykorzystaniem pojazdów o masie przekraczającej 3,5 tony, gdyż takie wykorzystywanie terenu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powoduje znaczne uciążliwości i rodzi konflikty społeczne. Zgodnie ze zmienioną treścią z art. 4 pkt 21a ustawy o transporcie drogowym, baza eksploatacyjna to miejsce

będące w dyspozycji przedsiębiorcy przystosowanego do prowadzenia działalności transportowej w sposób zorganizowany i ciągły, w skład którego wchodzi co najmniej jeden z następujących elementów - miejsce postojowe dla pojazdów wykorzystywanych w transporcie drogowym, miejsce załadunku, rozładunku lub łączenia ładunków, a także to do konserwacji lub naprawy pojazdów. Takie bazy powinny być zatem lokalizowane na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, a nie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagi w tym zakresie nie zostały więc uwzględnione.

- 12) Uwaga złożona w dniu 22.01.2024 r. o treści: „Jako właściciele działki nr 12-2 w miejscowości Kotowice przy ul. Spacerowej 19 podtrzymujemy nasze stanowisko, które wyraziła w naszym wspólnym imieniu Aleksandra Styczeń- Malinowska podczas dyskusji publicznej w siedzibie Gminy dnia 3 stycznia 2023. Nie wyrażamy zgody na powstanie drogi o numerze 14.KDD, która biegnie przez naszą działkę. Jako właściciele działki mamy bezpośredni i swobodny dojazd drogami asfaltowymi z każdej strony - od strony ul. Spacerowej (droga 3.KDL) i drugi dojazd od ulicy Sławnej (droga 15.KDD).”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przewidywana droga dojazdowa wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanego dalej projektem planu - oznaczona symbolem 14.KDD ma na celu zagwarantowanie właściwej komunikacji dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Stanowi ona ważny element układu komunikacyjnego, gdyż ma zapewnić w przyszłości połączenie (razem z drogami dojazdowymi, oznaczonymi w projekcie planu symbolami 13.KDD, 15.KDD i 16.KDD) dróg lokalnych oznaczonej symbolem 3.KDL i 2.KDL.

Wykreślenie przedmiotowej drogi pozbawiłoby dostępu części planowanych terenów, przewidywanych do przeznaczenia pod zabudowę, do drogi publicznej i spowodowało konieczność rozwiązania problemu samodzielnie przez poszczególnych właścicieli nieruchomości – co mogłoby być nie zawsze możliwe oraz prowadziłoby do powstania wielu dróg wewnętrznych, do których dojazd służb ratunkowych byłby utrudniony. Zauważyć należy, że 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.) przy sporządzaniu planu miejscowego należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zapewnienie właściwego układu komunikacyjnego jest więc również niezbędne w celu zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym sporządzeniem nowego planu miejscowego.

W związku z powyższym pozostawiono uwagę jako nieuwzględnioną.

- 13) Uwaga złożona w dniu 23.01.2024 r. o treści: „Według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice nieruchomości położone w obrębie wsi Kotowice gmina Siechnice oznaczone geodezyjnie jako działka 10/1. Od lat do pola znajdującego się za domem jest dogodny dojazd przez naszą posesję. Dwie sześciometrowe bramy i (w okresie zniw przejeżdża kombajn, ciężarówka „Jelcz”). Uwaga dotyczy zaprojektowania drogi na terenie naszej nieruchomości, w najnowszej wersji mpzp, na którą nie wyrażamy zgody, gdyż jest to dla nas bardzo niekorzystne, krzywdzące.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przewidywana droga dojazdowa wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice – zwanego dalej projektem planu - oznaczona symbolem 14.KDD ma na celu zagwarantowanie właściwej komunikacji dla wszystkich terenów przeznaczanych pod zabudowę. Stanowi ona ważny element układu komunikacyjnego, gdyż ma zapewnić w przyszłości połączenie (razem z drogami dojazdowymi, oznaczonymi w projekcie planu symbolami 13.KDD, 15.KDD i 16.KDD) dróg lokalnych oznaczonej symbolem 3.KDL i 2.KDL. Wykreślenie przedmiotowej drogi pozbawiłoby dostępu części planowanych terenów, przewidywanych do przeznaczenia pod zabudowę, do drogi publicznej i spowodowało konieczność rozwiązania problemu samodzielnie przez poszczególnych właścicieli nieruchomości – co mogłoby być nie zawsze możliwe oraz prowadziłoby do powstania wielu dróg wewnętrznych, do których dojazd służb ratunkowych byłby utrudniony. Zauważyć należy, że 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.) przy sporządzaniu planu miejscowego należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zapewnienie właściwego układu komunikacyjnego jest więc również niezbędne w celu zachowania ładu przestrzennego na obszarze objętym sporządzeniem nowego planu miejscowego.

W związku z powyższym pozostawiono uwagę jako nieuwzględnioną.

- 14) Uwaga złożona w dniu 23.01.2024 r. o treści: „Nie zgadzamy się z wyznaczeniem w Projekcie Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku na Naszej działce nr 294/4 tak dużego terenu oznaczonego symbolem ZN-zieleni nieurządzonej.

Uzasadnienie:

1. Wyznaczony teren ZN- zieleni nieurządzonej na Naszej działki nr 294/4 wynosi około 10ar 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 Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023r. powoduje brak możliwości dojazdu do działki oznaczonej jako A szkic, załącznik nr 3, dlatego też z takim faktem nie możemy się zgodzić. Zgodnie z zawartymi określeniami terenu ZN-zieleni nieurządzonej, to tereny te są wykluczone praktycznie z wszelkiego rodzaju upraw.

2. Według określeń (definicji) terenów ZN-zieleni nieurządzonej to tereny takie bez wyjątków powinny być wyznaczone wzdłuż wszystkich cieków wodnych oznaczonych symbolem WS na terenie całej wsi Kotowice, brak jest konsekwencji w tym zakresie przy opracowywaniu przedstawionego Projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice. Sprawa ta omawiana była na zebraniu Rady Sołectwa Kotowice z mieszkańcami wsi Kotowice, na którym podjęto stosowną w tym temacie uchwałę. W Projekcie Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023r jak również z „ Studium TOMII i TOM III i w Prognozy oddziaływania na środowisko oraz w Projekcie Uchwały Rady Miasta Siechnic zauważmy bardzo duże różnice w określeniu (definicji) co to są tereny ZN -zieleni nieurządzonej na terenie wsi Kotowice wzdłuż cieków wodnych oznaczonych symbolem WS.

- W § 27 Uchwały Rady Miejskiej określa się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 24.ZN ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzonej, w tym laki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleni położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

- W „Studium.....TOM II” jak i w „Prognozie...” teren zieleni nieurządzonej definiuje się jednakowo co do rodzaju zagospodarowania, mianowicie że „Podstawowym rodzajem niezagospodarowana bez bieżącej zagospodarowania jest zieleni nieurządzonej pielęgnacji- głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu”.

- Natomiast W „Studium.....TOM III”, ustalenia szczegółowe” Teren zieleni nieurządzonej to „Teren

obudowy biologicznej rowu melioracyjnego. Korytarz powiązań przyrodniczych Określenia (definicje) zawarte w przedstawionych dokumentach: Studium TOM II i TOM III w Prognozie Oddziaływania na Środowisko jak Projekcie Uchwały Rada Miejskiej w Siechnicach, różnią się od siebie i do końca nie wiadomo co autorzy tych dokumentów mają na myśli. Ponadto"

W związku z powyższym prosimy na udzielenie odpowiedzi na piśmie na poniższe pytania.

1. Brak w „Projekcie Planu.....” informacji w zakresie szerokości pasa „Zieleni nieurządzonej” oraz na jakiej podstawie dla poszczególnych obszarów rolnych (działek leżących wzdłuż cieków wodnych oznaczonych symbolem WS wyznaczano tereny ZN= zieleni nieurządzonej?
2. Brak w „Projekcie Planu.....” informacji, a wyjaśnienia uzyskane na spotkaniach są sprzeczne co do stanu prawnego terenów o symbolu ZN – zieleni nieurządzonej?
3. W Projekcie Uchwały Rady Miasta w § 27, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 24.ZN ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzonej, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleni położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych, brak jest jednak informacji co do sposobu użytkowania tych terenów po uprawomocnieniu Uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach.
 - na jakich zasadach będzie naliczany podatek rolny (w naszym przypadku to jest około 10arów)?
 - co z dopłatami bezpośrednimi od upraw roślin z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, ugory i nie użytki, bo tak można nazwać ZN-zieleni nieurządzonej nie są objęte dopłatami?
 - kto zrekompensuje straty związane z zaniechaniem uprawy roślin i dotacji bezpośrednich z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa tj. z wykonywaniem zabiegów Agro rolniczych takich jak uprawa roślin (zboża)?”

ROZSTRZYGNĘCIE 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 planu miejscowego 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 planu miejscowego 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.

- 15) Uwaga złożona w dniu 23.01.2024 r. o treści: „I Wniosek dla działki nr 294/4. Wnioskujemy o zmianę użytkowania w proponowanym Projekcie Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023 roku dla działki nr 294/4 polegającą na zmianie sposobu użytkowania terenu oznaczonego jako ZN-terenu zieleni nieurządzonej na teren o sposobie użytkowania oznaczonego jako MN - teren zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej do granicy działki nr 294/4 z rowem melioracyjnym o oznaczeniu 11 WS z wyznaczeniem 3 metrowej odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy, szkic, załącznik nr 1.
Uzasadnienie:

1. Oświadczamy, że od czasu zakupu przez Nas w 1988 roku gospodarstwa rolnego, między innymi 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.

Na działce nr 294/4 nie ma i nie było 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 na terenie wsi Kotowice, przez lata, brak było aktualizacji w przeznaczenia terenów.

2. Wyznaczony teren ZN- zieleni nieurządzonej na Naszej działki nr 294/4 wynosi około 10ar 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 Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023r. powoduje brak możliwości dojazdu do działki oznaczonej jako A szkic, załącznik nr 2, dlatego też z takim faktem nie możemy się zgodzić. Zgodnie z zawartymi określeniami terenu ZN-zieleni nieurządzonej, to tereny te są wykluczone praktycznie z wszelkiego rodzaju upraw.

3. Rozumiejąc jednak potrzeby w zakresie Ochrony Środowiska Naturalnego oraz prowadzenia prac konserwacyjnych tych rowów, skłonni jesteśmy za porozumieniem stron na wyznaczenie na naszej działce nr 294/4 od strony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 11WS -terenu ZN-zieleni nieurządzonej o szerokości 3m od granicy działki nr 294/4 a rowem melioracyjnym 11 WS (tyle ile wynosi nieprzekraczalna linia zabudowy. Proponowany teren ZN- zieleni nieurządzonej przedstawiono na szkicu, załącznik nr 2.

4. Według określeń (definicji) terenów ZN-zieleni nieurządzonej to tereny takie bez wyjątków powinny być wyznaczone wzdłuż wszystkich cieków wodnych oznaczonych symbolem WS na terenie całej wsi Kotowice, brak jest konsekwencji w tym zakresie przy opracowywaniu przedstawionego Projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice. Sprawa ta omawiana była na Zebraniu Rady Sołeckiej z mieszkańcami wsi Kotowice, na której podjęto uchwałę. Po zapoznaniu się z Projektem Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotowice z grudnia 2023r jak również z Studium TOMII i TOM III i w Prognozie oddziaływania na środowisko oraz Projektu Uchwały Rady Miasta Siechnic zauważyliśmy bardzo duże różnice w określeniu (definicji) co to są tereny ZN -zieleni nieurządzonej na terenie wsi Kotowice wzdłuż cieków wodnych oznaczonych symbolem WS.

W § 27 Uchwały Rady Miejskiej określa się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 24.ZN ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzonej, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleni położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

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 nieurządzonej - niezagospodarowana bez bieżącej pielęgnacji - głównie zlokalizowana na obszarach o utrudnionym dostępie lub z brakiem dostępu". Natomiast w Studium. TOM III, ustalenia szczegółowe Teren zieleni nieurządzonej to „Teren obudowy biologicznej rowu melioracyjnego. Korytarz powiązań przyrodniczych. Określenia (definicje) zawarte w przedstawionych dokumentach: Studium TOM II i TOM III w Prognozie Oddziaływania na Środowisko jaki w Projekcie Uchwały Rada Miejskiej Siechnic, różnią się od siebie i do końca nie wiadomo co autorzy mają na myśli.

Ponadto:

II Wniosek dla działki nr 294/1.

Wniosujemy O zmianę użytkownika W proponowanym Projekcie Planu Zagospodarowania Przestrzennego

wsi Kotowice z grudnia 2023 roku dla działki nr 294/1 polegającą na zmianie sposobu użytkowania terenu oznaczonego w chwili obecnej jako rolnej na teren RM- tereny zabudowy zagrodowej/siedliskowej. Uzasadnienie.

Prowadzimy gospodarstwo rolne, jesteśmy już w zaawansowanym wieku, planujemy w przyszłości przekazać je 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 rolnego.”

ROZSTRZYGNĘCIE 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 planu miejscowego 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 planu miejscowego 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 działki nr 294/1 pod zabudowę zagrodową. W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu miejscowego przewidywano 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. Bez uzgodnienia w/w organu nie jest możliwe uchwalenie planu miejscowego na tych terenach. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie.

- 16) Uwaga złożona w dniu 23.01.2024 r. o treści: „Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice (dalej zwany „proponowanym planem”), w rejonie ulicy Kościelnej (5 MN/U). Względem obowiązującego planu z 7 czerwca 2002 r (dalej zwanym planem obowiązującym”) następuje zmiana z 3.MN/U na 5.MN/U ze znaczącym pogorszeniem warunków zabudowy:

1) Obowiązujący plan wprost pozwala na budowanie budynków bliźniaczych 4 mieszkaniowych na działkach o wielkości 1000 m². Proponowany plan wymusza przypisanie 500m² do każdego lokalu mieszkalnego, a więc zamiast istniejącego wymogu 1000m² na budynek bliźniaczy, konieczne byłoby

przeznaczenie działki o powierzchni aż dwukrotnie większej, o wielkości 2000m².

2) Obowiązujący plan pozwala na maksymalną zabudowę do 60% powierzchni działki, podczas gdy proponowany plan wprowadza limit 30%, co ponownie o połowę ogranicza warunki zabudowy. Jednocześnie, są to gorsze zapisy niż te proponowane dla działek MN 12-18, na których przewiduje się 40% powierzchni zabudowy dla zabudowy bliźniaczej.

3) Wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy, gdzie w planie obowiązującym ten wskaźnik nie występuje. Jest to ponowne ograniczanie uprawnień wynikających z obowiązującego planu, a ponadto zapisy są mniej korzystne niż dla działek MN (MN/U maksymalnie 0,5, dla MN 12-18 jest to 0,65 przy zabudowie bliźniaczej)

4) Wprowadzenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, co stanowi kolejne ograniczenie zabudowy. W związku z powyższym, wnoszę o przywrócenie zapisów z obowiązującego planu dla terenu 5.MN/U, tj.:

1) Minimalna powierzchnia działki budowlanej to 500m² w przypadku zabudowy bliźniaczej i 1000m² w przypadku budynku jednorodzinnego (wykreślenie zapisu o powierzchni działki na lokal);

2) Przywrócenie istniejącego zapisu o możliwości budowy maksymalnie do 4 mieszkań w budynku

3) Określenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 60%

4) Wykreślenie zapisu o minimalnym udziale procentowy powierzchni biologicznie czynnej, ewentualnie wskazanie 30%

5) Wykreślenie maksymalnej intensywności zabudowy, ewentualnie wskazanie jej na poziomie 1

Uzasadnienie
Proponowane zmiany planu zagospodarowania przestrzennego pogarszają warunki zabudowy na działce będącej moją własnością o połowę. Obowiązujący plan pozwala na budowę na przedmiotowej działce czterech budynków po 4 mieszkania, czyli 16 lokali, po zmianie planu będzie to 8. Ponadto, przez radykalne obniżenie powierzchni zabudowy (z 60% na 30%) i wprowadzenie maksymalnej intensywności na niskim poziomie budynki będą miały dużo mniejszą powierzchnię. Chciałbym zaznaczyć, że nie jestem przeciwny rozwojowi wsi i zamiany terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod ogrody i sady (m.in. 12MN) na budowlane. Zdumiewające jest jednak, że pojawiają się tam zapisy bardziej korzystne niż na mojej nieruchomości, dla której proponowane jest drastyczne pogorszenie warunków. Przypominam, że zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym właściciel może żądać odszkodowania od gminy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu. W mojej ocenie, w oparciu o porównanie ilości lokali mieszkalnych i PUMów, które można obecnie uzyskać z ilością możliwą do osiągnięcia na podstawie proponowanego planu, obniżenie wartości będzie stanowić aż połowę obecnej wartości działki.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapisy projektu planu miejscowego mają na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego i zapewniają właściwe warunki zabudowy terenów znajdujących się w granicach tego opracowania. Wszystkie wprowadzane zapisy mają na celu zapewnienie racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz zagwarantowanie zagospodarowania terenów w sposób zapewniający dobre warunki do życia mieszkańcom tych terenów. Plan opracowywany zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami musi zawierać wszystkie wymagane elementy, w tym m.in. określać wskaźnik intensywności zabudowy. Zauważyć należy również, że przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazuje, że dopuszczona jest na nim lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Obecnie ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) wyraźnie precyzuje, że przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali

mieszkalnych. Obowiązując jeszcze obecnie miejscowy plan 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) był przyjmowany na podstawie wówczas obowiązujących przepisów – w tym w/w ustawy Prawo budowlane, która wówczas nie zawierała definicji budynku mieszkalnego jednorodzinne. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

17) Uwaga złożona w dniu 23.01.2024 r. o treści: „Na podstawie § 7 pkt 6 ust k) Statutu sołectwa Kotowice, Zebranie Wiejskie sołectwa Kotowice, gm. Siechnice, uchwała, co następuje:

§ 1.

Nawiązując do obwieszczenia burmistrza Siechnic z dnia 08.12.2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, gmina Siechnice oraz prognozy oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu w dniu 03.01.2024 r. odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice rozwiązaniami.

§ 2.

Analiza wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice wykazała, że znaczna część wsi Kotowice przeznaczona zostanie pod zabudowę. Jednocześnie nie stwierdzono zapisów zabezpieczających obecnych ale i przyszłych mieszkańców wsi w dostęp do wody pitnej, zapisów zabezpieczających przed wodami opadowymi i roztopowymi, smogiem czy płynnym dojazdem do posesji.

§ 3.

Zebranie Wiejskie sołectwa Kotowice, gm. Siechnice opiniuje pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice z następującymi uwagami:

1. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

Wnioskuje się o utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego wraz z koniecznością jego bieżącej konserwacji w tym bezwzględne utrzymanie naturalnych zbiorników retencyjnych (przy ul. Sławnej, oznaczenie na rys planu - 21.WS) oraz uwzględnienie na rysunku planu istniejącego zbiornika przy ul. Podwalnej (w pobliżu obszaru oznaczonego na rysunku planu 21.MN/U- np. poprzez przesunięcie na południe obszaru 21.MN/U a w jego miejscu oznaczenie obszaru WS – teren zbiornika wodnego).

2. W zakresie obszaru ZN dla całego obszaru planu:

Brak konsekwencji w zakresie szerokości strefy ZN wzdłuż rowów melioracyjnych lub jej całkowity brak, w tym jej brak wzdłuż obszaru 21.WS (zbiornik retencyjny).

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

Wnioskuje się o dopuszczenie na terenie 1.K możliwości lokalizacji stacji poboru i uzdatniania wody

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

5. W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice

Wnioskuje się o utrzymanie obecnego planowanego (zgodnie z obecnym MPZP - obszary oznaczone jako 18.D1/2, 04.L1/2, 19.D1/2) układu drogowego w rejonie ulic Podwalnej-Ogrodowej-Cmentarnej - utrzymanie połączenia ul. Podwalnej z ul.Cmentarną z zachowaniem szerokości pasa drogowego zgodnym z obecnym MPZP

6. W zakresie obszaru wsi Kotowice objętego projektem planu:

Wnioskuje się o ujęcie w projekcie planu obszaru boiska leśnego przy ul. Kolejowej (część dz. nr 556) z przeznaczeniem zgodnym z obecnym MPZP.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą podjęto jednogłośnie w głosowaniu jawnym.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Obowiązujące przepisy odrębne dopuszczają usytuowanie na działce budowlanej lokalizację ujęć wody wobec czego brak jest konieczności wprowadzania takich zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na terenie oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.K możliwa jest realizacja parkingu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.). W myśl §18 ust. 1 w/w rozporządzenia: „Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.”. W planie miejscowym nie są potrzebne zatem dodatkowe zapisy, w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1.K, dopuszczające lokalizację parkingów, gdyż przepisy wyższego rzędu zawierają odpowiednie regulacje w tym zakresie. Zauważyć należy również, że w §12 pkt 7 lit. a projektu planu zawarto zapisy dotyczące zasad obsługi parkingowej, nakazujące obowiązek zapewnienia wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana.

Jeżeli chodzi o zapisy planu dotyczące systemu melioracji zauważyć należy, również że w projekcie planu miejscowego uwzględniono istniejące ciek i rowy melioracyjne, które oznaczone zostały jako teren wód otwartych. Projekt ten uwzględnia też istniejące zbiorniki wodne na obszarze opracowania 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 21.WS. 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 te same ustawy melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Projekt planu miejscowego przewiduje natomiast przeznaczenie większości terenów pomiędzy ul. Podwalną a rowem melioracyjnym (oznaczonym symbolem 10.WS), 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. Uwaga

w tym zakresie pozostała więc nieuwzględniona.

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 wprowadzenie takich zapisów stanowiłoby przekroczenie uprawnień organów Gminy Siechnice ponieważ zgodnie z przepisami art. 96 ust. 1, 6, 7 i 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.) to sejmik województwa może, w drodze uchwały, w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko, wprowadzić ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zaznaczyć należy, że na podstawie w/w przepisów 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. Wobec czego uwagi w tym zakresie nie mogły zostać uwzględnione. W kwestii boiska sportowego znajdującego się na działce nr 556 zauważyć należy, że znajduje się ono poza granicami obszaru objętego przedmiotowym projektem planu. Włączenie tej działki do granic obszaru objętego tym sporządzanym planem wiązało by się z koniecznością ponowienia całej procedury planistycznej. Poza tym w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice, o którym mowa wyżej, przedmiotowa działka została oznaczona jako teren usług sportu i rekreacji (symbol 8.US), na którym w ramach przeznaczenia podstawowego przewidziano lokalizację niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą (boisk, placów gier i zabaw itp.) oraz urządzeń towarzyszących. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna i również pozostała nieuwzględniona.

W zakresie obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami ZN zaznaczyć trzeba, że tereny te były przedmiotem wielu uwag osób zainteresowanych przedmiotowym planem. Głównie uwagi dotyczyły zmniejszenia tych terenów lub ich całkowitego usunięcia z poszczególnych działek. Przychylnono się więc do składanych uwag i skorygowano oznaczenia terenów ZN w projekcie planu – poprzez usunięcie oznaczenia ZN z terenów, które w obecnie obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co zostało uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie także pozostaje nieuwzględniona.

W zakresie układu komunikacyjnego wsi Kotowice stwierdzić należy, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego pozwalają na zapewnienie właściwej komunikacji wszystkich terenów przeznaczanych pod zabudowę. Droga, o której mowa w uwadze (czyli łącznie ul. Podwalnej z ul. Cmentarną) – 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. Wspomnieć również należy, że większość właścicieli gruntów, przez które miała przebiegać przedmiotowa planowana droga, wyraziło sprzeciw co do jej realizacji – składając wnioski już na początkowym etapie procedury planistycznej. Uwag w tym zakresie nie uwzględniono więc.

- 18) Uwaga złożona w dniu 30.01.2024 r. o treści: „Po zapoznaniu się z projektem planu / studium zwracam się z prośbą o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr... 91/5 położonej miejscowości KOTOWICE. z przeznaczeniem pod zabudowę... MN/U (OBECNIE MN) Działka położona jest w samym centrum miejscowości, przy głównej ulicy Spacerowej; nieopodal szkoły i przystanku PKS oraz największego centralnego skrzyżowania w Kotowicach: z ul. Leśną. Działka 91/5 jest również bardzo korzystnie skomunikowana w swoim otoczeniu, ponieważ posiada dodatkowo dwa wjazdy boczne i dwie

boczne drogi - czyli fizycznie jest otoczona drogami z trzech stron, w tym główną ul. Spacerową o nawierzchni asfaltowej. Fakt lokalizacji działki w samym centrum miejscowości oraz niezwykle korzystnej komunikacji, przemawia za rozszerzeniem jej dotychczasowego przeznaczenia pod budownictwo jednorodzinne również o alternatywne przeznaczenie na działalność usługową. Możliwość takiego przeznaczenia w planie zagospodarowania, przy widocznym rozwoju Kotowic oraz rozbudowie, spełni pozytywną rolę w funkcjonowaniu miejscowości oraz realizacji potrzeb mieszkańców. Działka ma niedużą powierzchnię jak na zabudowę jednorodzinna, a dopuszczane według obecnego przeznaczenia w planie 30% powierzchni na ew. usługi jest praktycznie z tej funkcji eliminujące. Możliwość równoprawnej i alternatywnej funkcji usługowej na całej powierzchni, do obecnej mieszkaniowej - zdecydowanie korzystnie wpisze się w rozwój żywego organizmu miejscowości o coraz bardziej podmiejskim charakterze. W związku z powyższymi argumentami oraz faktami proszę o uwzględnienie mojego wniosku do planu/studium.”

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), na którym dopuszczona jest lokalizacja lokali usługowych (w formie wbudowanej w budynki mieszkalne) i świadczenie usług z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, poligrafii oraz usług rzemieślniczych. Wspomnieć należy, że przedmiotowa działka jest obecnie niezabudowana, więc w przypadku realizacji nowej zabudowy na tej działce możliwe będzie wybudowanie budynku mieszkalnego, w którego część możliwa będzie do przeznaczenia pod lokal usługowy. Zauważyć należy, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotowice przewiduje dużą ilość terenów, na których dopuszczona jest realizacja zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej. Zwiększenie powierzchni tego rodzaju terenów nie znajduje więc uzasadnienia. Jeszcze większe nasycenie obszaru wsi zabudową usługową spowodowałoby zmianę jej obecnego charakteru. Wieś jest bowiem z założenia jednostką osadniczą, w której ludność zajmuje się uprawą roślin i chowem zwierząt.