

Urząd Miejski w Siechnicach
Wydział Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice, tel. 71 786 09 01, faks 71 786 09 07
www.siechnice.gmina.pl, e-mail: biuro@ugsiechnice.pl



**ANALIZY DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA PLANU I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH
ROZWIĄZAŃ ZE STUDIUM PRZEPROWADZONE PRZED PODJĘCIEM
UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
GMINNEGO PRZY UL. GŁÓWNEJ I UL. WŁADYSŁAWA JAGIEŁŁY
W MIEJSCOWOŚCI BOGUSŁAWICE W GMINIE SIECHNICE**

**[opracowane zgodnie z wymaganiami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.)].**

Siechnice 6 października 2021 r.
Opracował: Krzysztof Witkowski

Spis treści

I. Podstawa prawna.	3
II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	3
1. Granice obszaru objętego analizami.	3
2. Aktualny stan zagospodarowania terenu.	3
3. Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego analizą.	5
4. Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyka przewidywanych rozwiązań.	6
5. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.	6
III. Ocena przygotowania materiałów geodezyjnych niezbędnych do opracowania miejscowego planu	8
IV. Analiza niezbędnego zakresu prac planistycznych.	8
V. Podsumowanie.	9

I. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.): „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

Niniejsze analizy zostały wykonane przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice.

II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Granice obszaru objętego analizami.

Obszar planowany do objęcia uchwałą obejmuje teren znajdujący się w miejscowości Bogusławice o powierzchni 4900 m², czyli 0,49 ha. Zlokalizowany jest on przy skrzyżowaniu ulicy Głównej z ulicą Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice.

Geodezyjnie obszar znajduje się w całości w granicy obrębu ewidencyjnego 0003_Bogusławice w jednostce ewidencyjnej Siechnice.

Zasięg terenu, na którym dokonano analiz, wyznaczono na podstawie wniosku Dyrektora Wydziału Inwestycyjnego Urzędu Miejskiego w Siechnicach o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z dnia 12 września 2025 r.

Granice opracowania ilustruje poniższy rysunek:



Rys. 1. Granica obszaru analizowanego.

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie mapy udostępnianej w systemie informacji przestrzennej wroSIP (<https://serwis.wrosip.pl/imap>)

2. Aktualny stan zagospodarowania terenu.

1) Użytkowanie terenu.

Analizowany obszar jest obecnie częściowo zagospodarowany. Znajduje się na nim boisko trawiaste do gry w piłkę nożną, kilka ławek, wiata, a także kilka drzew.

Teren pełni funkcję rekreacyjno-wypoczynkową dla mieszkańców miejscowości Bogusławice.

Dojazd do terenu możliwy jest bezpośrednio z istniejących dróg – z ulic Głównej, będącej drogą powiatową, oraz z ulicy Władysława Jagiełły, stanowiącej drogę gminną.

W sąsiedztwie obszaru analizowanego znajdują się tereny zurbanizowane, w tym głównie budynki mieszkalne jednorodzinne.



© 2015 GISPartner, Wszystkie prawa zastrzeżone.

Rys. 2. Użytkowanie terenów w obszarze objętym analizami.

Źródło: Źródło: Opracowanie własne, na podstawie ortofotomapy z 2023 r. udostępnianej w systemie informacji przestrzennej wroSIP

2) Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną:

• Zaopatrzenie w wodę:

Na obszarze brak jest sieci wodociągowej, jednak znajduje się ona w bezpośrednim sąsiedztwie – w odległości około 7,0 m od granic tego terenu.

• Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

Obszar znajduje się poza zasięgiem gminnej sieci kanalizacyjnej oraz sieci kanalizacji deszczowej.

• Sieć gazowa:

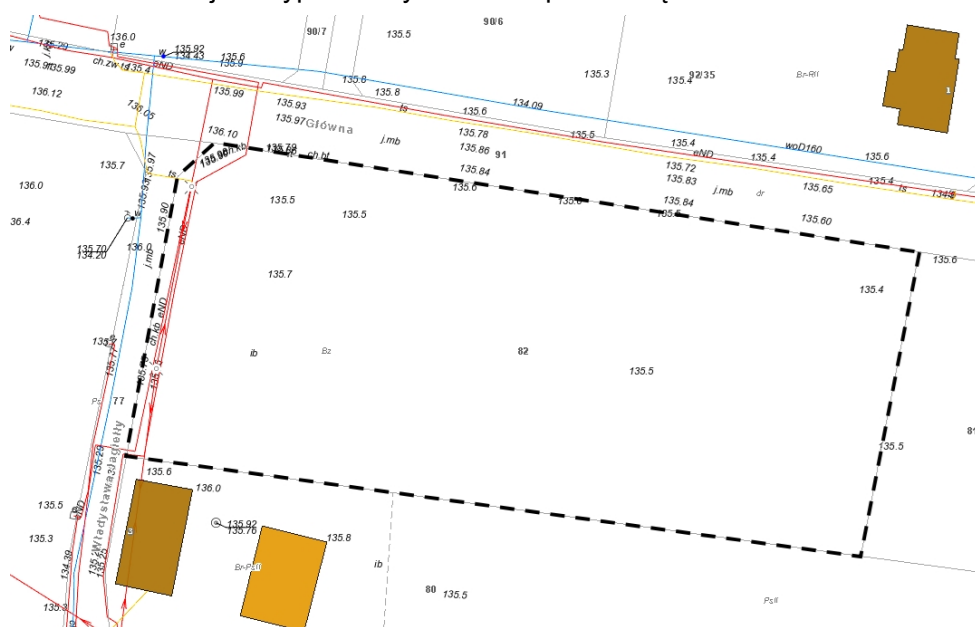
Obszar znajduje się poza zasięgiem sieci gazowej.

• Zapatrzenie w energię elektroenergetyczną:

Obszar znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej.

• System ciepłowniczy:

Obszar nie jest wyposażony w sieć ciepłowniczą.



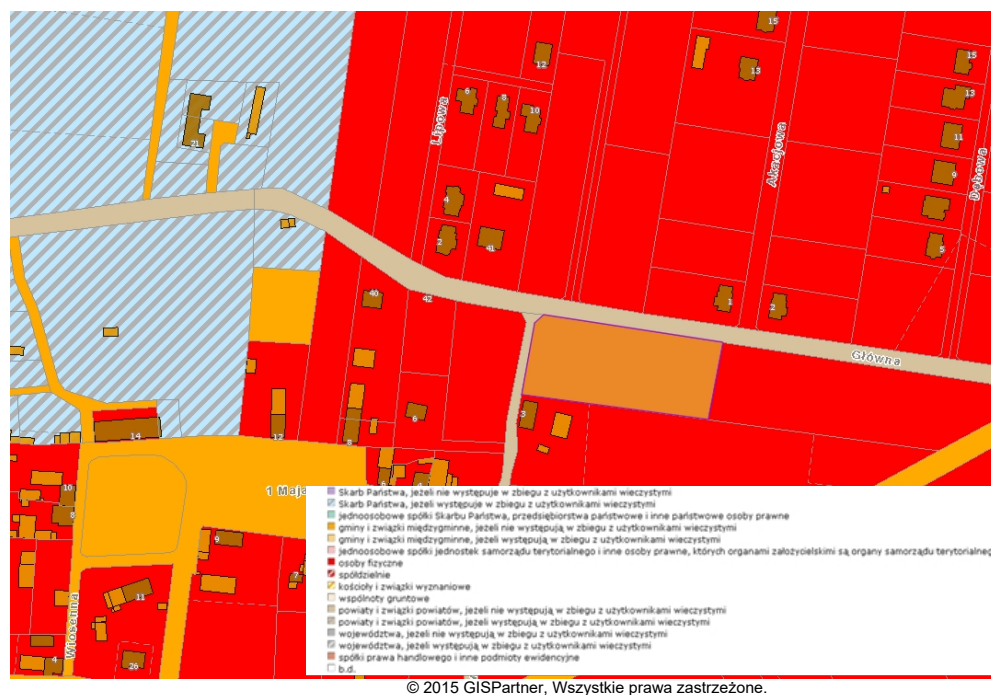
© 2015 GISPartner, Wszystkie prawa zastrzeżone.

Rys. 3. Wyposażenie obszaru objętego analizami w infrastrukturę techniczną.

Źródło: <https://serwis.wrosip.pl/imap>

3) Struktura własnościowa.

Grunty znajdujące się w granicach terenu objętego analizami stanowią w 100% własność Gminy Siechnice.



© 2015 GISPartner, Wszystkie prawa zastrzeżone.

Rys. 4. Struktura własnościowa gruntów znajdujących się w granicach terenu analizowanego.

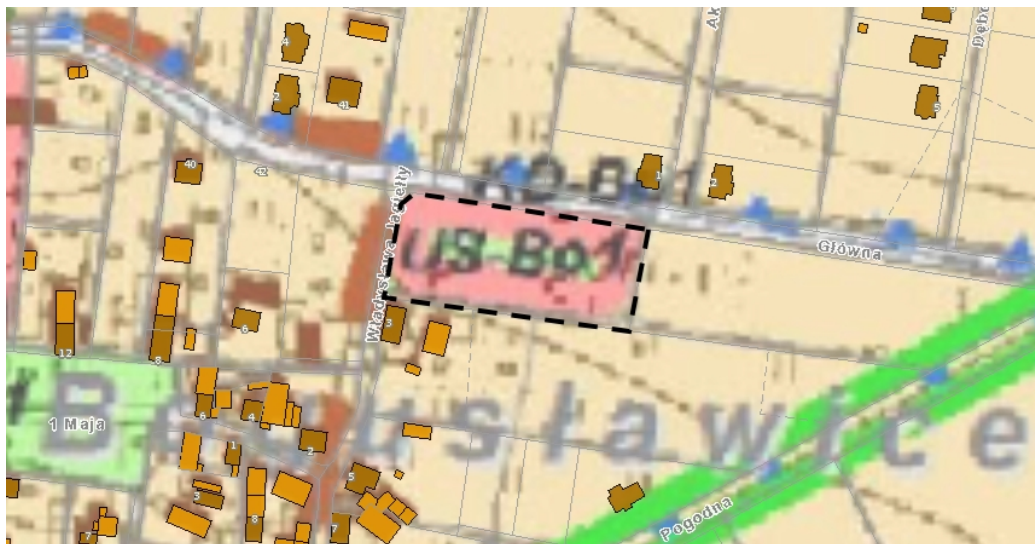
Źródło: <https://serwis.wrosip.pl/imap>.

3. Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego analizą.

Analizowany teren obecnie nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Teren ten był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Bogusławice w granicach obrębu, gmina Siechnice, uchwalonym uchwałą Nr XII/67/15 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 czerwca 2015 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 7 lipca 2015 r. poz. 2993), jednak w związku ze skargą Wojewody Dolnośląskiego - złożoną po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego, w związku z upływem terminu na przeprowadzenie tego postępowania - Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu (wyrokiem z dnia 2 lutego 2016 r., sygn. akt: II SA/Wr 801/15) uchylił ustalenia tego planu obejmujące działkę nr 82.

Zauważyć należy, że uchylenie części ustaleń w/w planu miejscowego – w zakresie zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 7US, obejmującego teren działki nr 82 – spowodowane było brakiem przyporządkowania terenu 7US do rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, czyli terenów dla których ustalane są różnicowane dopuszczalne poziomy hałasu.



Rys. 6. Przeznaczenie analizowanego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

Źródło: <https://serwis.wrosip.pl/imap>.

Dla wyżej wymienionej jednostki studium przewiduje następujące ustalenia szczegółowe:

„US-Bo1

Teren usług sportu

Teren sportowo-rekreacyjny. Teren boisk sportowych, zieleni towarzyszącej oraz placu zabaw dla dzieci. Dopuszcza się lokalizację obiektów jednokondygnacyjnych związanych z funkcją podstawową terenu”.

Z kolei ustalenia ogólne studium dla terenów usług sportu są następujące:

„Tereny usług sportu

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa związana z działalnością sportową

Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość wprowadzenia usług towarzyszących powiązanych z działalnością sportową, w szczególności rekreacji, gastronomii, drobnego handlu detalicznego i usług hotelarskich oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.”

Wobec powyższego została podjęta uchwała Nr XIX/275/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla obszaru położonego w obrębie Bogusławice i obszaru położonego w obrębie Smardzów.

Procedura zmiany studium zostanie zakończona przed uchwaleniem planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, więc uchwalany plan miejscowy będzie zgodny ze studium, a tym samym spełnione zostaną wymogi wynikające z przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.).



Rys. 7. Obszar objęty zmianą studium w obrębie Bogusławice.

Źródło: Uchwała Nr XIX/275/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dla obszaru położonego w obrębie Bogusławice i obszaru położonego w obrębie Smardzów.

III. Ocena przygotowania materiałów geodezyjnych niezbędnych do opracowania miejscowego planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony w skali 1:1000.

Zbadano w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu tereny przedmiotowej uchwały i ustalono posiadanie dla jej obszaru pokrycia treścią map zasadniczych w skali 1:1000 zgodnie z treścią §6 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (DZ. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587). Wymagane ustawowo materiały kartograficzne, w tym mapy zasadnicze, mapy ewidencji gruntów oraz wypisy z rejestru gruntów pochodzić będą z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego we Wrocławiu.

IV. Analiza niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Prace planistyczne obejmą swoim zakresem sporządzenie projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Główniej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice, wraz z wszelkimi niezbędnymi opracowaniami wymaganymi przepisami odrębnymi.

Zakres czynności planistycznych, które muszą zostać wykonane podczas sporządzania planu miejscowego określają przepisy art. 15, art. 16 i art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prace planistyczne zostaną przeprowadzone zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami.

Jednocześnie zaznaczyć należy, że w ramach prac planistycznych nie będzie konieczne sporządzenie wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), gdyż obszar dla którego zamierzone jest sporządzenie planu miejscowego obejmuje grunty niewymagające uzyskania takiej zgody – zgodnie z ewidencją gruntów w granicach obszaru

analizowanego znajdują się grunty oznaczone symbolem Bz, czyli grunty stanowiące tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zaliczane do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

V. Podsumowanie.

Przeprowadzone analizy wykazały, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice – obejmującego obszar skazany w części II ust. 1 niniejszych analiz – pozwoli na realizację inwestycji celu publicznego, jakim jest budowa świetlicy wiejskiej, oraz późniejsze właściwe zagospodarowanie tych gruntów.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że jest zasadne podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego obszaru.