

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
ZLOKALIZOWANEGO W OBRĘBIE SMARDZÓW 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 zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice.

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

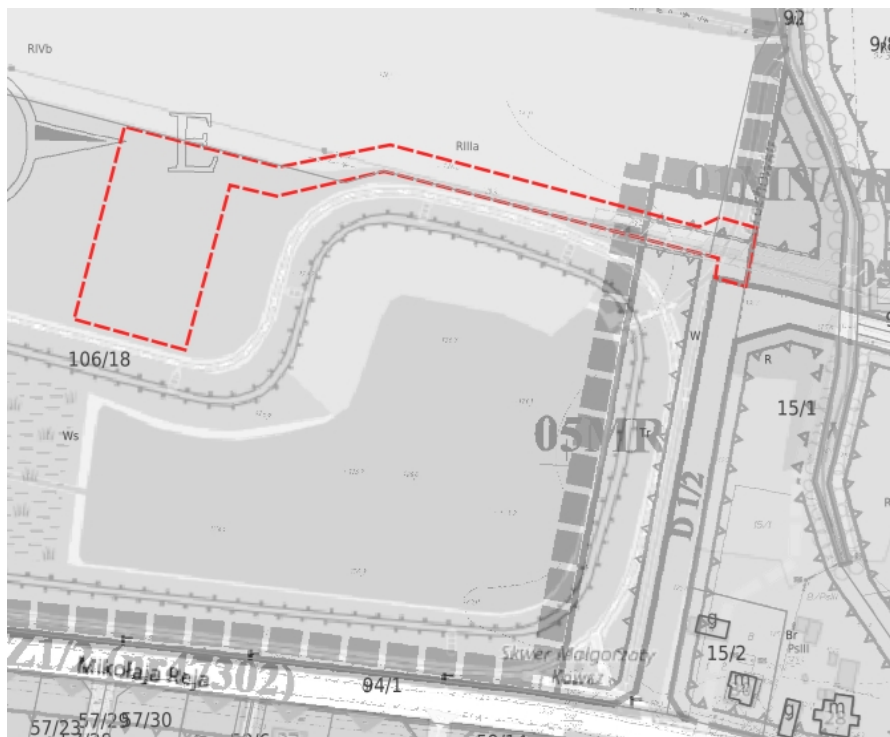
1. Granice obszaru objętego analizami.

Obszar planowany do objęcia uchwałą obejmuje teren znajdujący się w miejscowości Smardzów o powierzchni około 5704 m², czyli 0,57 ha. Zlokalizowany jest on przy zbiorniku.

Geodezyjnie obszar znajduje się w całości w granicy obrębu ewidencyjnego 0014_Smardzów w jednostce ewidencyjnej Siechnice-obszar wiejski (022308_2).

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 ewidencyjnej udostępnionych w systemie informacji przestrzennej wroSIP (<https://serwis.wrosip.pl/imap>) oraz mapy udostępnionych w portalu OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org/#map=18/51.029785/17.079948>)

2. Aktualny stan zagospodarowania terenu.

1) Użytkowanie terenu.

Analizowany obszar w większości nie jest użytkowany – w części obejmującej część działki nr 106/18, natomiast w części obejmującej część działki nr 106/17 jest użytkowany rolniczo (uprawniany). Na części obszaru analizowanego znajduje się odcinek rowu melioracyjnego, znajdującego się na działce nr 106/18.



© 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 (<https://serwis.wrosip.pl/imap>).

2) Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną:

- Zaopatrzenie w wodę:

Na obszarze brak jest sieci wodociągowej.

- Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

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

- Sieć gazowa:

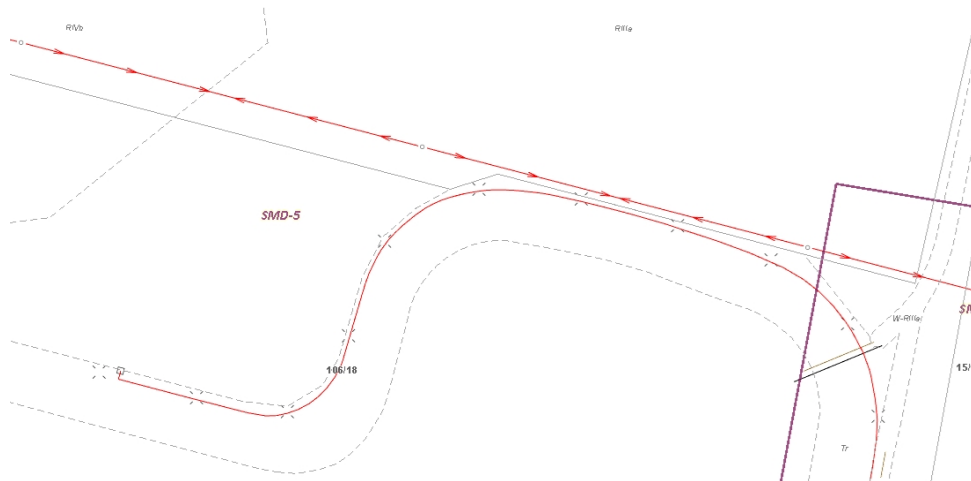
Obszar znajduje się poza zasięgiem sieci gazowej.

- Zapatrzenie w energię elektroenergetyczną:

Obszar znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej.

- System ciepłowniczy:

Obszar nie jest wyposażony w sieć ciepłowniczą.



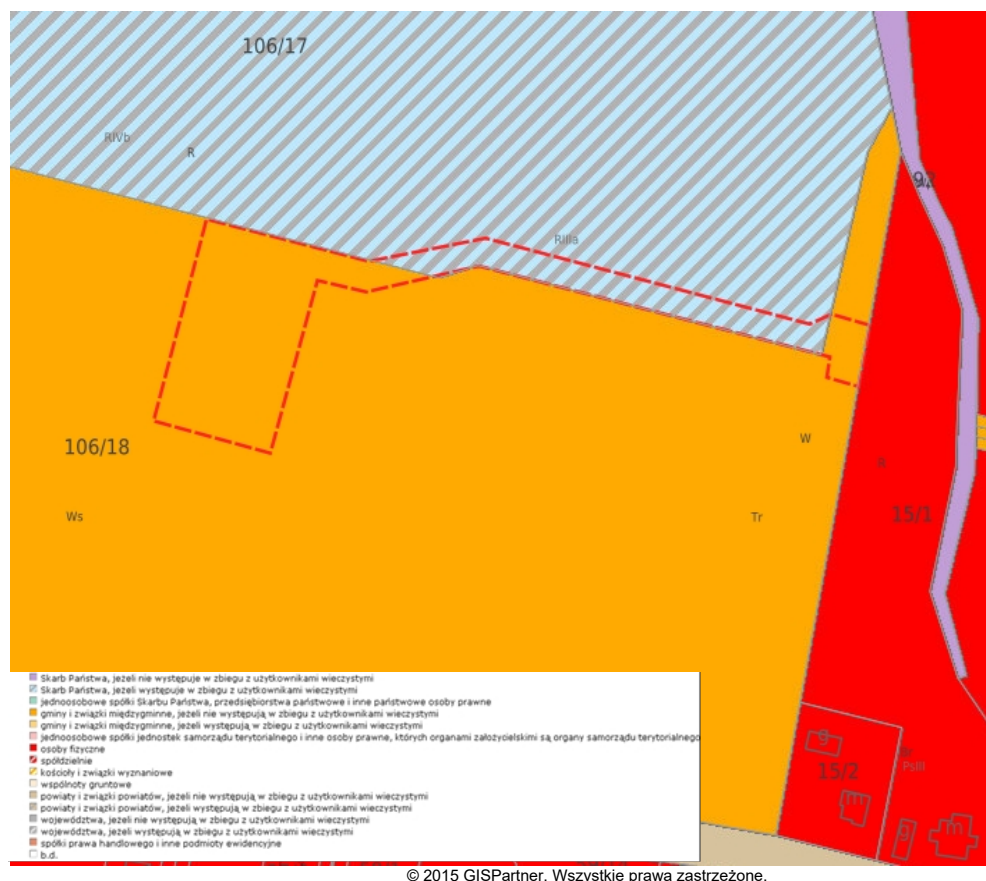
© 2015 GISPartner, Wszystkie prawa zastrzeżone.

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 częściowo własność Gminy Siechnice – w granicach działki nr 106/18, a częściowo własność Skarbu Państwa będącą w użytkowaniu wieczystym – w granicach działki nr 106/17.



© 2015 GISPartner, Wszystkie prawa zastrzeżone.

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

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

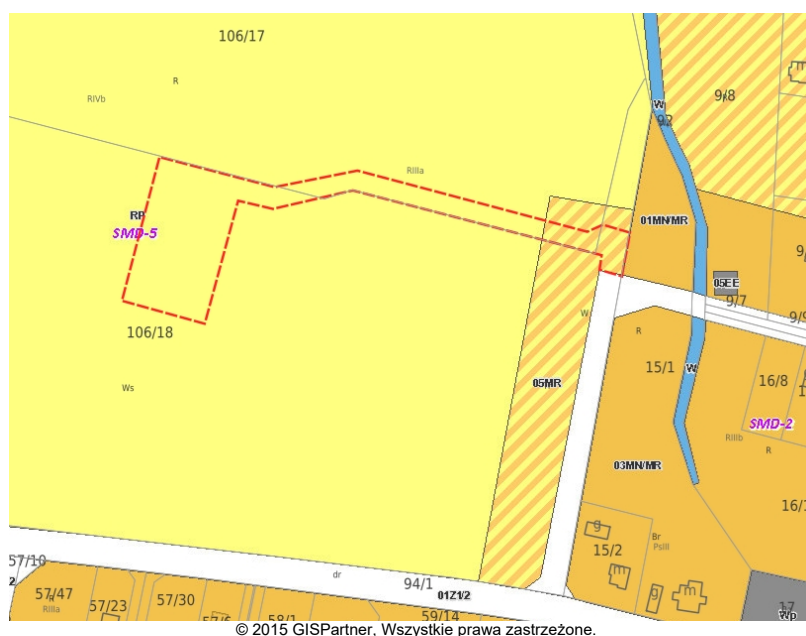
3. Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego analizą.

Analizowany teren obecnie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Smardzów w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna (uchwała nr X/81/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 219 z 3 grudnia 2003 poz. 3155).

W/w plan miejscowy zachował moc obowiązującą pomimo zmiany nazwy gminy z Gmina Święta Katarzyna na Gmina Siechnice i jej siedziby – z miejscowości Święta Katarzyna na miejscowość Siechnice (o statusie miasta), która nastąpiła w dniu 1 stycznia 2010 r. (zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie utworzenia, ustalenia granic i nazw gmin oraz siedzib ich władz, ustalenia granic niektórych miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. Nr 120 z 2009 r. poz. 1000).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego w/w planu miejscowego obszar objęty analizą znajduje się w granicach dwóch terenów – w większości w granicach terenu oznaczonego symbolem RP, a w niewielkiej części w granicach terenu oznaczonego symbolem 05MR.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RP to grunty rolne z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, a terenu oznaczonego symbolem 05MR to zabudowa zagrodowa z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym, a terenu



Rys. 5. Przeznaczenie analizowanego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smardzów w granicach obrębu

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

4. Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz charakterystyka przewidywanych rozwiązań.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym obszarze jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających na nim realizację budynku świetlicy wiejskiej, zgodnie z wolą mieszkańców miejscowości Smardzów, oraz drogi dojazdowej do tego obiektu.

5. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Uchwalenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru wymaga zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 roku, z późniejszymi zmianami) – zwanego dalej studium.

Zgodnie z obecnymi ustaleniami studium analizowany obszar położony jest w granicach jednostek oznaczonych symbolami AG-Sm4, RL-Sm4, MNI-Sm1.

Dla wyżej wymienionej jednostki studium przewiduje następujące ustalenia szczegółowe:

„AG-Sm4

Teren aktywności gospodarczej

Teren działalności zarówno produkcyjnej, jak i usługowej. Teren parku technologicznego. Lokalizacja firm usługowych i produkcyjnych. Preferowane działalności z zakresu zaawansowanych technologii, szczególnie informatycznych, elektronicznych, automatyki i biotechnologii. Usytuowanie wyższych uczelni, campusów, instytutów i centrów badawczych, usług medycznych i zdrowotnych, centrów hotelowych i konferencyjnych oraz alternatywnie działalności składowo-spedycyjnych. Możliwa lokalizacja terenów targowo-konferencyjno-wystawienniczych.

Dopuszcza się realizację nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 395 Wrocław – Strzelin o parametrach drogi głównej G 2/2.”

„RL-Sm4

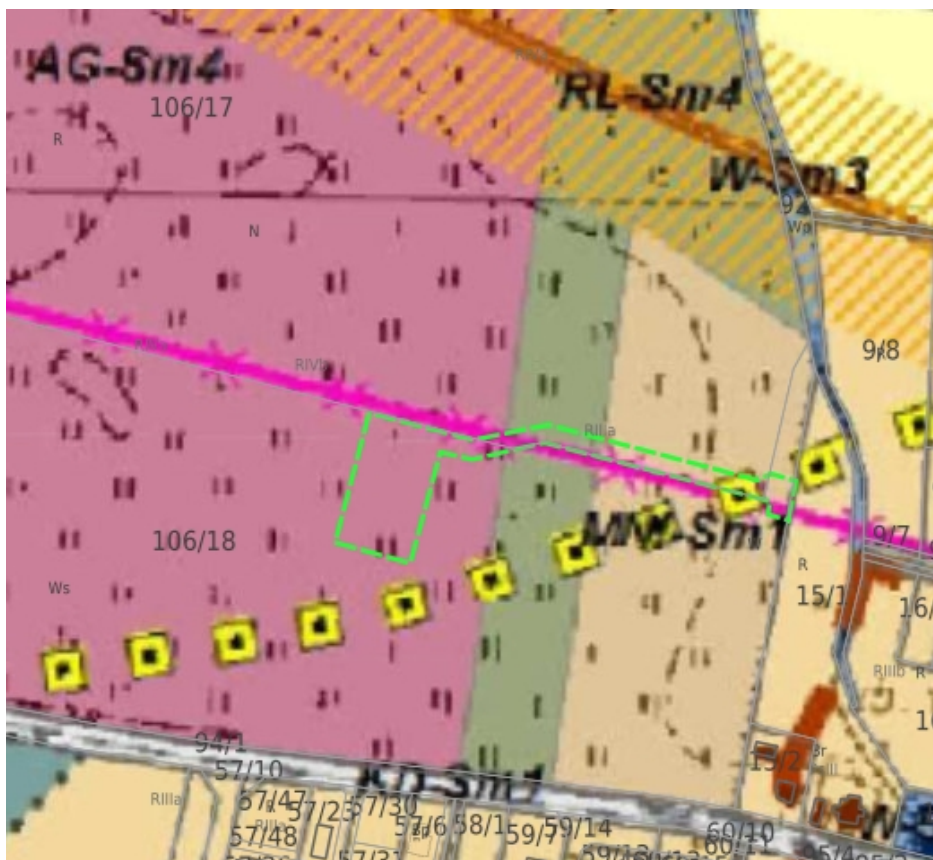
Teren leśny i zadrzewiony

Teren zadrzewiony między planowaną drogą powiatową KD-Sm3 a potokiem Brochówka W-Sm3”

„MNI-Sm1

Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

Zabudowa niskiej intensywności. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej. Zakres usług ogranicza się do związanych z obsługą mieszkańców (oprócz składowania i magazynowania paliw, wszelkiego rodzaju odpadów i lokalizacji składów opału), opieką zdrowotną. W przypadku lokalizacji innej zabudowy niż jednorodzinna zabudowa jednostki powinna mieć jednolity, zwarty charakter.”



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

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

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 wymagania wynikające z przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 204 r., poz. 1130, z późn. zm.).



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

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 zlokalizowanego w obrębie Smardzów 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 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 wymagające uzyskania takiej zgody – zgodnie z ewidencją gruntów w granicach obszaru analizowanego znajdują się grunty oznaczone symbolem RIIIa, czyli grunty stanowiące tereny rolne o III klasie bonitacyjnej.

V. Podsumowanie.

Przeprowadzone analizy wykazały, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice – obejmującego obszar skazany w części II ust. 1 niniejszych analiz – pozwoli na realizację inwestycji celu publicznego, jakim jest budowa świetlicy wiejskiej.

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