

Projekt

z dnia 10 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z uchwałą Nr XII/187/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie występują tereny:

- 1) wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca miejsce maksymalnego zbliżenia projektowanych budynków do drogi publicznej – czyli granicę, której nie mogą przekroczyć ściany budynków, z dopuszczeniem wykroczenia poza nią o nie więcej niż 0,8 m takich elementów budynków jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, oraz o nie więcej niż 2 m takich części budynków jak schody zewnętrzne, taras, pochylnie lub ramy dla osób ze szczególnymi potrzebami – nie dotycząca obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej”.
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.
- 7) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny o którym mowa w przepisach odrębnych, usytuowany w budynku o funkcji innej niż mieszkalna.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w metrach;
- 6) obiekty i obszary podlegające ochronie:
 - a) stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem,
 - b) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług - oznaczony symbolem U;
- 2) teren usług edukacji - oznaczony symbolem UE;
- 3) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej - oznaczony symbolem KDD.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. – K174 - IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie Gminy.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu usługowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,

- b) dla terenów usług edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) U- 700 m²,
 - b) UE - 1000 m²,
 - c) KDD - 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) U- 22 m,
 - b) UE - 22 m,
 - c) KDD - 1 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75⁰ do 105⁰.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym - drogą gminną (ul. Ziemska);
- 2) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
- a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 3) obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 10.

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

- 1) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmująca cały obszar planu objętego opracowaniem, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
- 2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1 znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr 10/28/81-29 AZP - ślad osadnictwa z okresu neolitu, osada ludności kultury przeworskiej (OWL – faza D), ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;

- 3) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej lub z indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b.,
- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
- c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- d) parametry sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit.b,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
- d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- e) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych, w tym w tym również lokalizację urządzeń i obiektów z nimi związanych takich jak stacje transformatorowe;

4) zaopatrzenie w energię cieplną:

- a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW,
- c) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłowniczych;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- d) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci gazowych, w tym również lokalizację urządzeń i obiektów z nimi związanych takich jak stacje redukcyjne;

6) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Ustala się teren usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z wykluczeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług edukacji,
 - c) usług kultu religijnego,
 - d) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca zawierająca od 3 do 6 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków,
 - b) mieszkania towarzyszące,
 - c) parkingi,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) zieleni urządzona;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu oraz w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD;
- 2) określa się następujące parametry zabudowy:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30°, dachy płaskie lub łukowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
 - b) dla budynków dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°, dachy płaskie lub łukowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
 - c) dla budynków trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°- 50°,
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
 - d) dla budynków trzykondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 30°, dachy płaskie lub łukowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
 - e) dla budynków czterokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° przy czym 50% powierzchni dachu powinien stanowić dach płaski,
 - maksymalna wysokość budynku – 14 m,
 - f) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat maksymalna wysokość wynosi:
 - 6 m w przypadku zastosowania dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,

- 8 m w przypadku zastosowania dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowych przy kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ,

g) materiał i kolor pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze: czarnym, grafitowym lub ceglastym,

h) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych w lit. a-f, wynosi 6 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,60;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,03;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20;

7) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie:

a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 250 m²,

b) usługowej z mieszkaniami towarzyszącymi: 500 m².

8) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1,3 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych;

§ 12. 1. Ustala się teren usług edukacji, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1UE**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi związane z funkcją oświatową;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca zawierająca od 3 do 6 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków,

c) place zabaw,

d) parkingi,

e) zieleń urządzona,

f) infrastruktura techniczna;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 30 m - zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu;

2) określa się następujące parametry zabudowy:

a) dla budynków jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30° , dachy płaskie lub łukowe,

- maksymalna wysokość budynku – 8 m,

b) dla budynków dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° , dachy płaskie lub łukowe,

- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

c) dla budynków trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 50° ,

- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

d) dla budynków trzykondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 30°, dachy płaskie lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 12 m,

e) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat maksymalna wysokość wynosi:

- 6 m w przypadku zastosowania dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
- 8 m w przypadku zastosowania dachu stromego o kącie nachylenia połaci dachowych przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,

f) materiał i kolor pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze: czarnym, grafitowym lub ceglastym,

g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych w lit. a-e, wynosi 6 m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,60;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,7;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,03;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,30;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- b) dopuszcza się zabezpieczenia miejsc, o których mowa w lit. a w garażu.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren wskazuje się jako przestrzeń o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, dla której:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani nie zmniejszającą przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również niepełnosprawnych.

§ 13. 1. Ustala się teren drogi publicznej - klasy dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: na wskazanym odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 14. 1. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami UE, KDD.

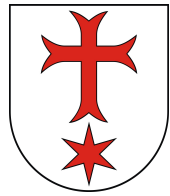
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

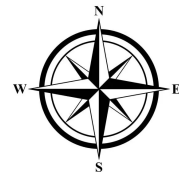
Miłosz Roman



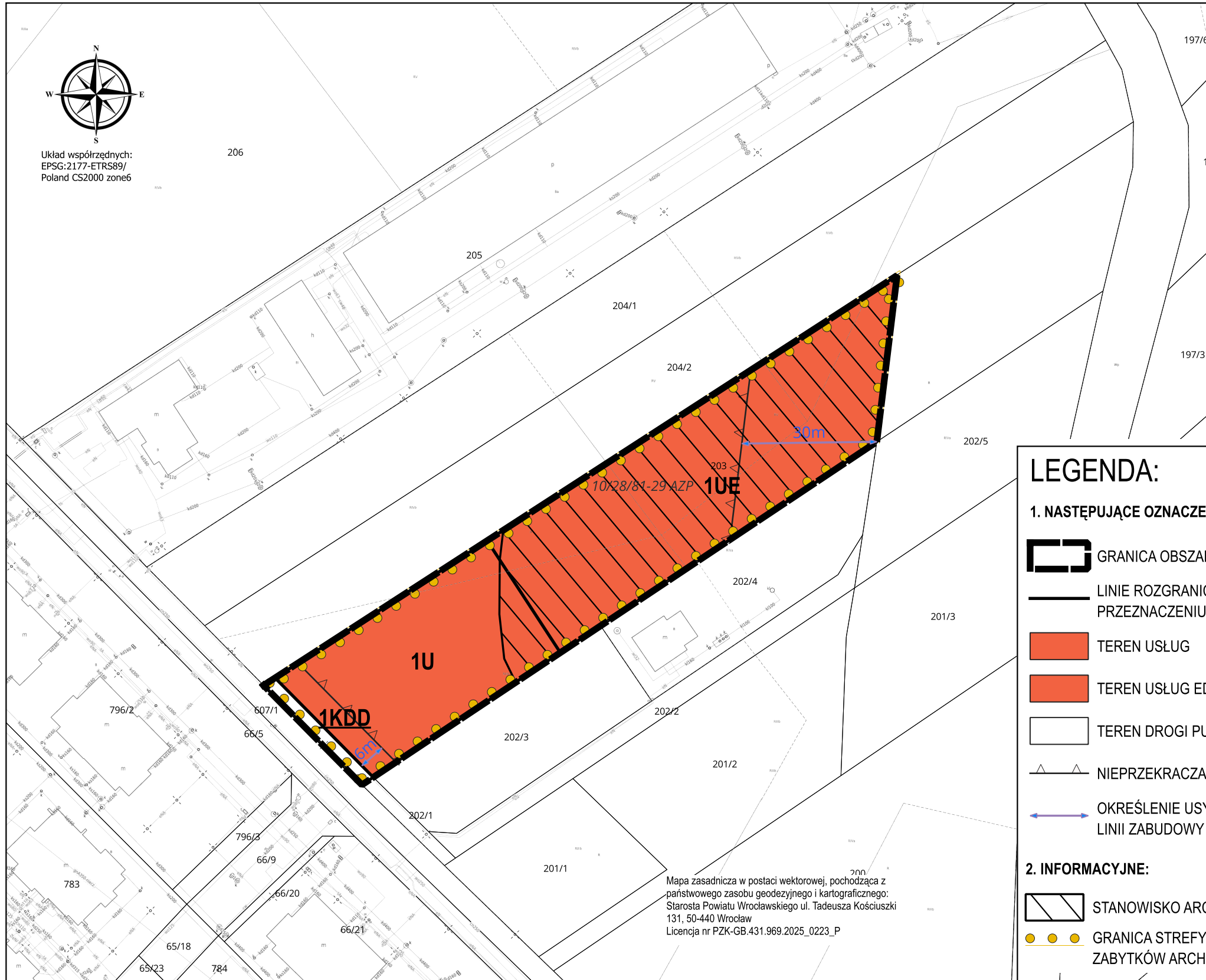
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO PRZY UL. ZIEMSKIEJ W SIECHNICACH

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m



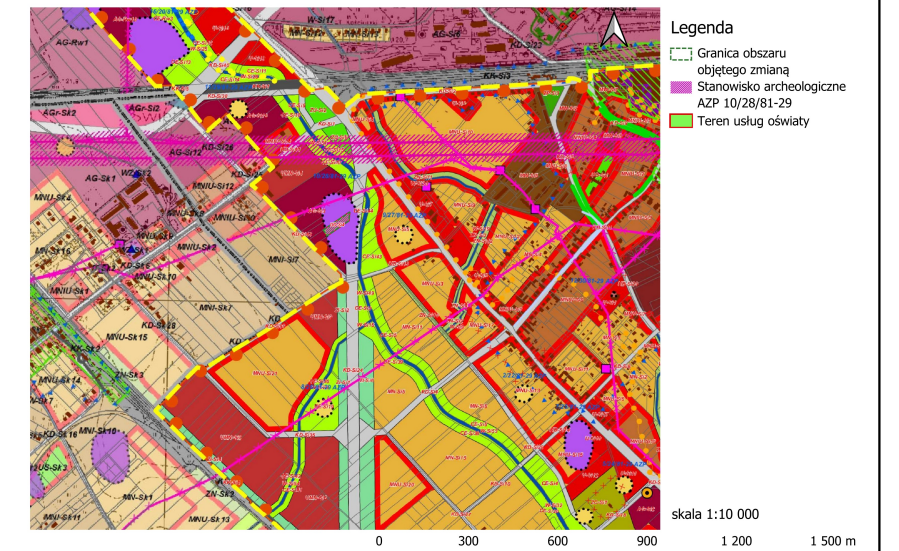
Układ współrzędnych:
EPSG:2177-ETRS89/
Poland CS2000 zone6



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starosta Powiatu Wrocławskiego ul. Tadeusza Kościuszki
131, 50-440 Wrocław
Licencja nr PZK-GB.431.969.2025_0223_P

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Siechnice
(Uchwała nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.)

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice na obszarze położonego w obrębie Siechnice
Załącznik nr 3 do uchwały nr Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia



Legenda
Granica obszaru objętego zmianą
Stanowisko archeologiczne
AZP 10/28/81-29
Teren usług oświaty

LEGENDA:

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA PLANU SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN USŁUG
- TEREN USŁUG EDUKACJI
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY DOJAZDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY W METRACH

2. INFORMACYJNE:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE 10/28/81-29 AZP
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miejska w Siechnicach postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, gmina Siechnice przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Siechnice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały nr XII/187/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach,

2. Plan obejmuje część działki o numerze 203 usytuowanej w rejonie ulicy Ziemskiej w Siechnicach.

3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, przyjętego uchwałą nr L/316/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r..

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., ze zmianami. Wyznaczony teren usług oświaty (UO) zawiera się w obszarze UO-Si4 w Studium. Część graficzna planu została sporządzona na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25-70 metrów od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz od osi linii kablowej HVDC 450 kV i żyły powrotnej, operatora systemu przesyłowego i dystrybucyjnego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 35-100 metrów od osi gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych, właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych.

Projekt planu miejscowego nie wymagał uzgodnienia w zakresie: sposobu zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

7. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze gminnej i powiatowej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przez co rozszerzono istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji zabudowy oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz. Projektowana zabudowa swoimi gabarytami i formą architektoniczną nawiązuje do istniejącej zabudowy wsi.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,

b) w toku prac nad planem nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W poprzednim planie miejscowym teren opracowania uzyskał zgodę rolną.

5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na przedmiotowym obszarze znajduje się stanowisko archeologiczne nr 10/28/81-29 AZP. Ślad osadnictwa z okresu neolitu, osada ludności kultury przeworskiej (OWL – faza D), ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza. Wyznaczono sterfę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar planu objętego opracowaniem, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

7) Walory ekonomiczne przestrzeni: Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.

8) Prawo własności: Poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

10) Potrzeby interesu publicznego: Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Udział społeczeństwa został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków do planu (w formie papierowej i elektronicznej, w tym za pośrednictwem poczty elektronicznej) oraz zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym.

13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń urzędu i jego publikację w BIP Gminy Siechnice oraz na stronie internetowej Gminy Siechnice informujących o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,

c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez ogłoszenie wywieszone na tablicach ogłoszeń urzędu i jego publikację w BIP Gminy Siechnice oraz na stronie internetowej Gminy Siechnice informujących o rozpoczęciu konsultacji społecznych,

d) zapewnienie uczestnictwa społeczeństwu w konsultacjach społecznych oraz dostępu do projektu planu w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz poprzez jego zamieszczenie w BIP Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu, o którym mowa lit. c) terminu w dniach od 14.08.2025 r. do 11.09.2025 r. w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie;

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę na terenie wcześniej wyłączonym z produkcji rolnej.

8. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Celem opracowanego planu jest umożliwienie lokalizacji inwestycji celu publicznego – budowy budynku przedszkola na terenie usług edukacji.

W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski nie wpłynęły, w związku z czym nie zaszła potrzeba ich rozpatrzenia. W trakcie konsultacji społecznych uwagi nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (K174 IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie gminy).

9. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, gmina Siechnice”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.

10. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 7 pkt 1 - 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

11. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”, stanowiącą załącznik do uchwały nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016r.

12. Uchwalenie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy ul. Ziemskiej w Siechnicach, gmina Siechnice”, nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku

niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.