

Projekt

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego
we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice
– etap II**

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) oraz 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 art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 3 i 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz uchwałą Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice oraz uchwałą Nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem „C”, gmina Siechnice po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm. Rada Miejska w Siechnicach uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap II, zwany dalej „planem”.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.**

§ 2. 1. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
- 3) 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 3 do planu;
- 4) zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214, ze zm.) - stanowiących załącznik nr 4 do planu.

2. Plan nie ustala:

- 1) granic obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary zawarte na rysunku planu, określające odległości w metrach;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,
 - b) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - c) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
 - d) **R** – tereny rolnicze,
 - e) **RZL** – teren rolniczy do zalesień,
 - f) **WR** – tereny rowów melioracyjnych,
 - g) **G** – teren obiektów infrastruktury gazowej,
 - h) **KDG/KDGP** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - i) **KDL** – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
 - j) **KDD** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
 - k) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - l) **KK** – teren kolejowy;
- 6) obiekty i obszary podlegające ochronie:
 - a) stanowiska archeologiczne wraz z oznaczeniem,
 - b) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

4. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu i wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 3) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 350 6,3 MPa oraz DN 300 6,3MPa;
- 4) istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DW 350 6,3 MPa i DW 300 6,3 MPa;
- 5) granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych;
- 6) tereny zamknięte.

5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska Wrocław – Strachowice zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym, przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojścia i dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności wytwórczych związanych z szyciem odzieży na zamówienie, produkcją wyrobów garmażeryjnych, rzemieślniczą produkcją pieczywa i artykułów cukierniczych, wytwarzaniem ozdób i akcesoriów do domu, a także innych czynności usługowych, niezwiązanych z procesami produkcyjnymi;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren z jej dopuszczeniem przekroczenia o nie więcej niż 2 metry przez elementy budynków i obiektów takie jak: okapy, gzymsy, schody, pochylnie, ryzality, ganki;
- 10) **objektach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w myśl przepisów odrębnych, w tym związane z infrastrukturą techniczną;
- 11) **wysokości zabudowy** należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu;

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w ust. 1 od:

- 1) drogi oznaczonej symbolem **KDG/KDGP** – od 8 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dróg oznaczonych symbolem **KDD** – 6 m;
- 3) dróg oznaczonych symbolem **KDW** – 6 m.

§ 6. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) 1,8 m na terenach oznaczonych symbolami MNU, U,
 - b) 2,2 m na pozostałych terenach;
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

§ 7. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji większej niż 3 m jedynie na terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK, R, RZL, WR;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń świetlnych emitujących zmienne światło, w tym typu LED;
- 4) zakazu lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż:

a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDG/KDGP,

b) 30 m od terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK;

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:

a) na terenach oznaczonych symbolami MNU, RM:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) 20°-30°,

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją 15°-25° lub 35°-45°,

- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° -50°,

- dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych 15°-30°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy uwzględniając maksymalną wysokość zabudowy:

-- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15 ° - 25 °,

-- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35 ° - 45 °;

b) na terenach oznaczonych symbolem U: dla budynków usługowych i magazynów oraz garaży i budynków gospodarczych – płaskie lub łukowe,

c) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;

- 2) usytuowanie budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych, musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

- 3) wykonywanie robót budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy terenów kolejowych jest dopuszczone wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

- 4) nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie konieczności zapewniania możliwości wykonania kolejowych dróg technologicznych o minimalnej szerokości 4 m;

- 5) zakaz realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych i innych urządzeń przekaźnikowych, w odległości mniejszej niż ich wysokość do granicy terenów kolejowych oraz w odległości 300 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;

- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 3) ograniczenia określone w pkt. 2 nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej oraz kolejowej;
- 4) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
 - a) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) U - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 7) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku dla zabudowy wymienionej w pkt. 6 należy stosować zabezpieczenia akustyczne, w tym ekrany akustyczne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

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

- 1) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
 - a) nr 12/42/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,
 - b) nr 4/34/81-29 AZP, osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, chronologia: późne średniowiecze,
 - c) nr 1/31/81-29 AZP, osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, osada kultury łużyckiej chronologia: epoka brązu, osada kultury przeworskiej chronologia: I wiek pne, osada chronologia: wczesne średniowiecze (XIII wiek),
 - d) nr 11/41/81-29 AZP, osada-VII-VIII w., okres wpływów rzymskich (kultura przeworska), ślad osadnictwa – X-XII w., późne średniowiecze;
- 2) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt. 1 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
- 4) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt. 3 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNU:
 - 700 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - 350 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) U - 700 m²,
 - c) G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK - 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNU:

- **22 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

- **14 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) U – **20 m**,

c) G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK - **1 m**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75⁰ do 105⁰.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

1) oznaczoną na rysunku planu, strefę kontrolowaną od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 350 6,3 MPa oraz DN 300 6,3MPa, wynoszącą 20 m licząc w obie strony od osi gazociągu DN 350 6,3 MPa oraz 15 m licząc w obie strony od osi gazociągu DN 300 6,3 MPa;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy, wg funkcji wskazanych w tych przepisach;

3) oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;

4) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 2 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 2 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz zakaz dokonywania jakichkolwiek nasadzeń w odległości co najmniej 4 m od słupa oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych, wynoszące 80 m licząc od skrajnego toru, wyznaczoną w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

6) W granicach strefy, o której mowa w pkt. 5:

a) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w użytkowaniu gruntów, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego, w tym odległości i warunków sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposób urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

c) dla budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem linii kolejowej graniczącej bezpośrednio z obszarem planu, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami;

3) drogi oznaczone symbolami KDG/KDGP, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

4) obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi 1KDD, poza istniejącym od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia drogi 1KDW od ulicy Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP przez jezdnię serwisową tej drogi;

- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
- parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - 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;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
- obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
 - minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, oraz dla lokalu usługowego 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla zabudowy zagrodowej: 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty):
 - do 50 m² powierzchni użytkowej: 2 miejsca do parkowania,
 - od 51 m² do 100 m² powierzchni użytkowej: 3 miejsca do parkowania,
 - powyżej 100 m² i na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej: 5 miejsc do parkowania,
 - oraz dodatkowo, niezależnie od powierzchni użytkowej ustala się 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych;
 - dla zabudowy usługowej zbiorowego zamieszkania oraz hoteli, moteli, pensjonatów: 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

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

- na całym obszarze planu:
 - utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
 - dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w lit. b terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - sieci infrastruktury technicznej, nadziemne i podziemne, powinny krzyżować się z torami kolejowymi pod kątem 80° – 90°;
- dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;

3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

- a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
- c) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,
- d) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. c dopuszczenie odprowadzania nadmiaru tych wód do kanalizacji deszczowej, rowów w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- e) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
- f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
- g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
- h) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm,
- i) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz zakaz korzystania w odprowadzeniu tych wód z kolejowych urządzeń odwadniających;

4) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez budowę, przebudowę, rozbudowę, oraz remonty istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,
- c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym, wewnętrznym lub kontenerowym z obsługą wewnętrzną,
- d) dopuszczenie stosowania mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących biomasę i siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością Operatora Systemu Dystrybucyjnego są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
- f) dopuszcza się podział istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

- c) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm,
 - e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie prowadzenia sieci gazowych na terenach kolejowych, w tym w zakresie odległości gazociągów od terenów kolejowych oraz zasad skrzyżowania tych sieci z terenami kolejowymi;
- 6) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Siechnice;
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,
 - b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
 - c) dopuszczenie ich przykrycia w celu zapewnienia dojazdu, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - d) przed przystąpieniem do prac budowlanych i robót ziemnych nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami RM, MNU, U;
- 2) 1% dla terenów niewymienionych w pkt. 1.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MNU ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, 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 (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - **0,65** - w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
 - **0,5** - w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej;

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,

- **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości **700 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **350 m²**,

g) dopuszczenie realizacji:

- obiektów małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych,

- garaży i budynków gospodarczych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i składowisk odpadów;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy **14 m**, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **700m²**,

h) dopuszczenie realizacji:

- obiektów małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych;

- garaży i budynków gospodarczych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy **12 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,65**,

c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

f) dopuszczenie realizacji:

- obiektów małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc do parkowania, dojść pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych,
- garaży, budynków inwentarskich i budynków gospodarczych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów oraz zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZL** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze do zalesień, bez możliwości lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej lub innych urządzeń dopuszczonych do realizacji na podstawie przepisów odrębnych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR, 2WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** rowy melioracyjne;
- 2) **wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:** dopuszczenie realizacji urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową i retencją wody.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** obiekty infrastruktury gazowej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenu, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) **wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - **8 m**;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej;
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG/KDGP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, obiekty wyłumiające hałas, zieleni urządzone, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) **szerokość w liniach rozgraniczających:** 4,5 - 57 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi lokalnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, obiekty wyłumiające hałas, zieleni urządzone, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) **szerokość w liniach rozgraniczających:** 15 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczony na poszerzenie drogi położony poza granicami planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi dojazdowej;
- 2) **przeznaczenie 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:** 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 10 - 26 m, , zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 6 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne;
- 2) **przeznaczenie 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:** 8m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren kolejowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, wieże radiokomunikacyjne o wysokości do 50 m, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.

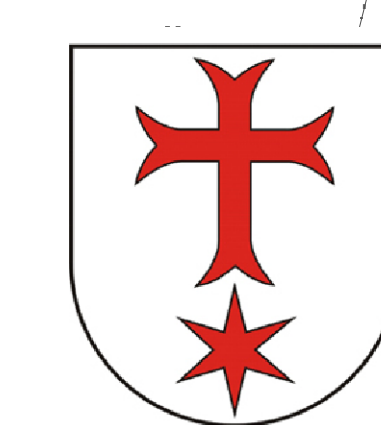
Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman



GMINA SIECHNICE

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
ZLOKALIZOWANEGO WE WSI IWINY – OZNACZONEGO SYMBOLEM "C", GMINA SIECHNICE - ETAP II**

**RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RĄDY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA.....**

SKALA 1:1000

Legenda

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 - wymiary zawarte na rysunku planu, określające odległości w metrach

Przeznaczenie terenów:

- 1MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
- 1RM – teren zabudowy zagrodowej
- 1U – teren zabudowy usługowej
- R – tereny rolnicze
- RZL – tereny rolnicze do zalesień
- WR – tereny rowów melioracyjnych
- G – teren obiektów infrastruktury gazowej
- KDG/KDGP – teren drogi publicznej klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDL – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
- KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej
- KDW – teren drogi wewnętrznej
- KK – teren kolejowy

Obiekty i obszary podlegające ochronie:

- stanowiska archeologiczne
- nr stanowiska archeologicznego
- ▬ granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Oznaczenia informacyjne:

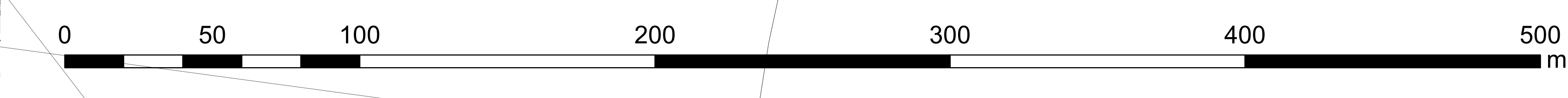
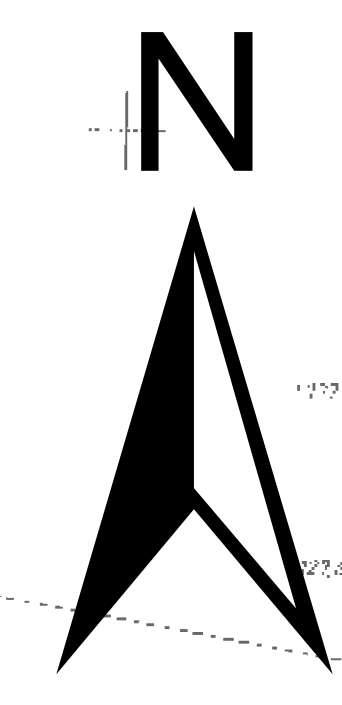
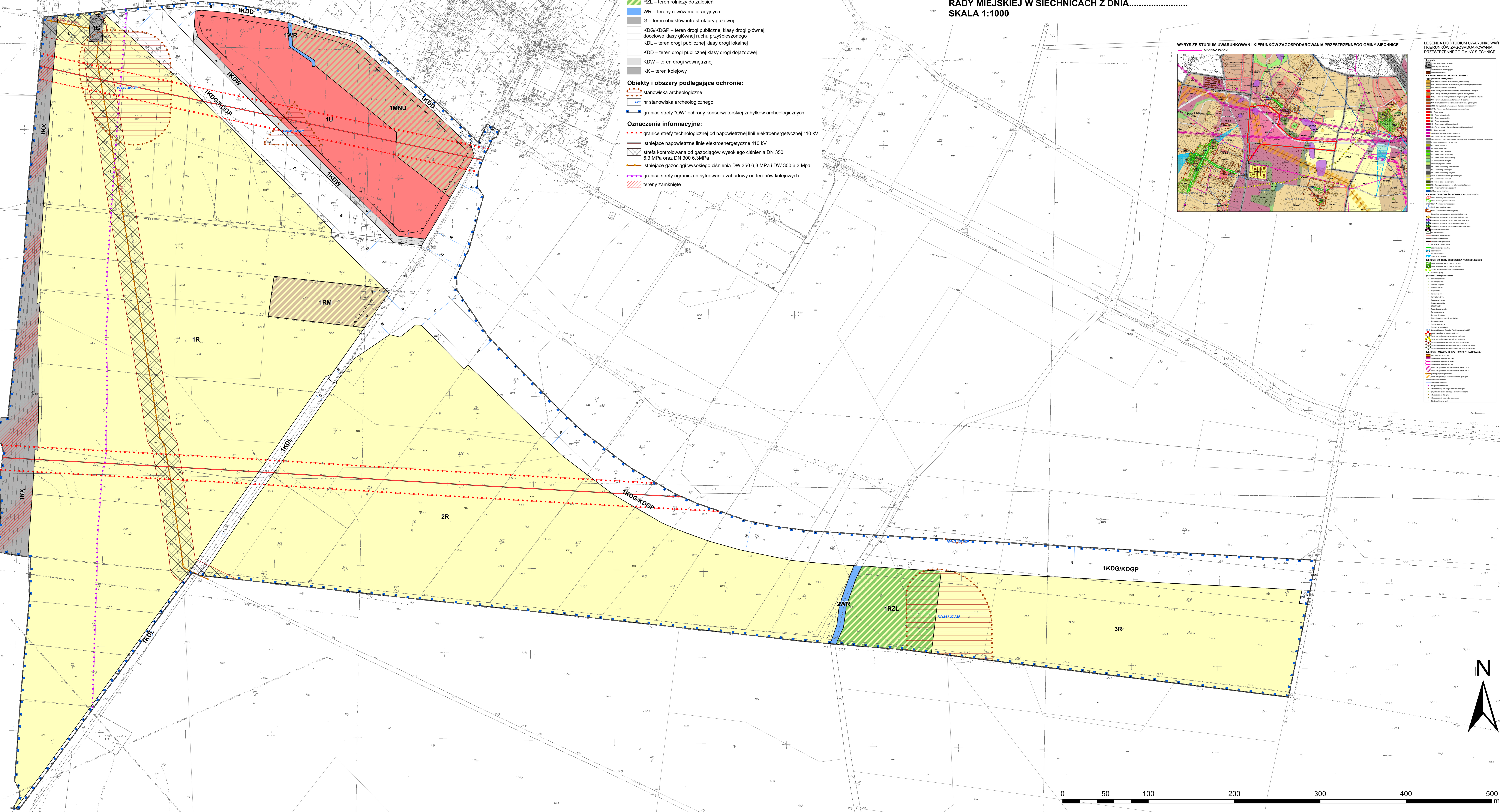
- granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- ▨ strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 350 6,3 MPa oraz DN 300 6,3MPa
- ▨ istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DW 350 6,3 MPa i DW 300 6,3 MPa
- granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych
- ▨ tereny zamknięte

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

GRANICA PLANU

LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE	
•••••	stanowiska archeologiczne
□	nr stanowiska archeologicznego
▬	granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
▬	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
---	granice obszaru objętego planem
▨	strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 350 6,3 MPa oraz DN 300 6,3MPa
▨	istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DW 350 6,3 MPa i DW 300 6,3 MPa
•••••	granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
—	istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
▨	tereny zamknięte
▬	granice strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od terenów kolejowych
▨	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
▨	teren zabudowy zagrodowej
▨	teren zabudowy usługowej
▨	tereny rolnicze
▨	tereny rolnicze do zalesień
▨	tereny rowów melioracyjnych
▨	teren obiektów infrastruktury gazowej
▨	teren drogi publicznej klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego
▨	teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej
▨	teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej
▨	teren drogi wewnętrznej
▨	teren kolejowy
▨	teren zielony
▨	teren wodny
▨	teren rekreacyjny
▨	teren sportowy
▨	teren zielony ogólny
▨	teren zielony rekreacyjny
▨	teren zielony sportowy
▨	teren zielony ogólny
▨	teren zielony rekreacyjny
▨	teren zielony sportowy



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap II

Na podstawie 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 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. poz. 1688), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap II (zwanego dalej projektem planu) – nieuwzględnionych przez Burmistrza Siechnic – w sposób następujący:

1. Uwagi wniesione **do dnia 10.11.2022 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 5.10.2022 r. do 27.10.2022 r.** - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) **uwaga złożona w dniu 10.11.2022 r.** o treści: *Zmiana przeznaczenia terenu z IKDD – teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej na IPU – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej.*

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Dogłębna analiza sprawy wykazała potrzebę przeznaczania przedmiotowej działki pod teren dróg publicznych – jako plac manewrowy. Projektowana droga IKDD wprawdzie będzie miała połączenie z drogami znajdującymi się poza obszarem objętym przedmiotowym projektem planu, jednak pod względem organizacji ruchu drogi te nie będą mogły stanowić obsługi terenów inwestycyjnych, ponieważ przechodzą przez tereny zabudowy mieszkaniowej. A zatem musi być zapewniona prawidłowa komunikacja terenów aktywności znajdujących się w jego granicach.

- 2) **uwaga złożona w dniu 10.11.2022 r.** o treści: *Dopuszczenie funkcji mieszkalnej do funkcji usługowej na dz. nr 232/1.*

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przedmiotowa działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem AGr-Iw1 (Teren rezerwy dla rozwoju aktywności gospodarczej. Teren działalności zarówno produkcyjnej, jak i usługowej nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.). Zapisy tomu II części „Ustalenia ogólne” studium (str. 27) zawierające wytyczne w zakresie możliwości przeznaczenia poszczególnych rodzajów terenów nie pozwalają na dopuszczenie funkcji mieszkalnej na tych terenach. W myśl zapisów studium (str. 27 Tom II część „Ustalenia ogólne”) dla terenów rezerwy dla rozwoju aktywności gospodarczej obowiązują następujące ustalenia: „Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z wszelkiego rodzaju prowadzoną działalnością gospodarczą – wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz magazynowo-składową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.” W obowiązującym miejscowym planie przedmiotowa działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MR (tereny zabudowy zagrodowej), jednakże nie jest możliwe wprowadzenie tej funkcji w sporządzanym nowym planie przy jednoczesnym pozostawieniu nowo wskazywanego jej przeznaczenia. Takie rozwiązanie byłoby po pierwsze sprzeczne z ustaleniami studium, a po drugie niewłaściwe z punktu widzenia wymagań ładu przestrzennego, gdyż mogłoby przyczynić się do

powstania w przyszłości różnego rodzaju konfliktów pomiędzy użytkownikami tych terenów. Wobec powyższego brak jest możliwości uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

2. Uwagi wniesione **do dnia 27.09.2024 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 23.08.2024 r. do 13.09.2024 r.** - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) **uwaga złożona w dniu 26.09.2024 r.** o treści: *W nawiązaniu do informacji o wyłożeniu projektu MPZP zlokalizowanego we wsi Iwiny - oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice- etap II uprzejmie informujemy, że przedłożony projekt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opiniujemy z uwagami i wnioskujemy o wprowadzenie do projektu planu zagospodarowania przestrzennego niżej wymienionych zapisów: 1. Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej. 3. „Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. 4. „Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.” 5. „Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów 6. „Dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub kontenerowym z obsługą wewnętrzną.” Spółka podkreśla, że stworzenie możliwości prawnych dla budowy, przebudowy i eksploatacji sieci dystrybucyjnej energii elektroenergetycznej jest jednym z podstawowych warunków realizacji planowanych obiektów ujętych w opracowaniu, w tym zapewnienia dostaw energii elektrycznej do tych obiektów na potrzeby ich funkcjonowania.*

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga w części nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Zaproponowany zapis nie jest ustaleniem aktu prawa miejscowego, a jedynie informacją. 2.-6. Uwagi uwzględnione

- 2) **uwaga złożona w dniu 27.09.2024 r.** o treści: *[...]Wnosimy uwagę o doprecyzowanie zapisu § 12. pkt 4) projektu, proponujemy przyjęcie następującego brzmienia tego przepisu: " 4) obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi IKDD, poza istniejącym od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia drogi 1 KDW od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDGKDGP przez jezdnię serwisową tej drogi." Uwaga nasza jest zasadna, ponieważ przyjęty w projekcie planu zapis jest nieprecyzyjny, co może skutkować różną interpretacją tego przepisu w przyszłości przez organy wydające pozwolenia na realizację inwestycji oraz uzgodnienia zjazdów. Natomiast brak skomunikowania projektowanej drogi 1 KDW przez jezdnię serwisową drogi 1DKGIKDGP z ul. Kolejową spowoduje, że tereny oznaczone symbolem 1 U będą całkowicie pozbawione możliwości obsługi transportowej przez pojazdy o ładowności pow. 3,5 t, ponieważ na drodze 1 KDD planowany jest zakaz poruszania się pojazdami o ładowności pow. 3,5 t. Składamy również uwagę dotyczącą definicji usług zawartej w §4. pkt 8 projektu, wnosimy o przyjęcie następującego zapisu: "§ 4. pkt 8) usługach - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, w tym działalności opartej na drobnej wytwórczości rzemieślniczej polegającej na wytwarzaniu usług, produktowi towarów dla ludności". Obecnie miejscowość Iwiny zamieszkuje już kilka tysięcy osób, jednak niewiele jest lokali - zakładów, które mogłyby zaspokoić codzienne potrzeby mieszkańców. W naszej opinii należy zapewnić na terenie 1 U możliwość zafunkcjonowania m.in. drobnych zakładów wytwórczych zajmujących się np.: szyciem odzieży na zamówienie, produkcją wyrobów garmażeryjnych, rzemieślniczą produkcją pieczywa i art. cukierniczych, wytwarzaniem ozdób i akcesoriów do domu i.t.p. Pozostawienie definicji usług w niezmienionej formie wyeliminuje natomiast możliwość funkcjonowania tego rodzaju działalności gospodarczych. Składamy także uwagi dotyczące treści § 26. projektu, który stanowi, że projektowana droga oznaczona symbolem 1KDW ma mieć przeznaczenie: droga wewnętrzna. Wnosimy tej drogi ustalić*

przeznaczenie: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej o szerokości rozeraniczających: 8 m. w aby dla liniach Przedmiotowa droga ma zostać wydzielona z dziesięciu działek, gdzie każda z tych działek innego właściciela. Istnieje bardzo duże ryzyko braku poróżnienia wszystkich właścicieli działek w zakresie wydzielenia, urządzenia i utrzymywania drogi, co będzie skutkowało brakiem skomunikowania przynajmniej części terenów oznaczonych symbolem 1U z drogą publiczną. To z kolei spowoduje, że część terenów będzie niemożliwa do zagospodarowania na potrzeby funkcji usługowych. W związku z wyżej przywołanymi argumentami wnosimy o przyjęcie wszystkich naszych uwag.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga w części nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga w zakresie przeznaczenia drogi 1 KDW pod drogę publiczną nie może zostać uwzględniona. Zgodnie ze sporządzoną notatką z dnia 2.02.2023 r. z mieszkańcami na temat przyjętych rozwiązań w projekcie planu, ustalono przebieg drogi 1 KDW, a także jej status, jakim jest droga wewnętrzna. Ustanowienie tej drogi jako drogi publicznej skutkowałoby dodatkowym obciążeniem budżetu gminy z tytułu wypłacenia odszkodowania właścicielom działek zajętych pod pas drogowy, następnie wybudowania, oraz utrzymania tej drogi w przyszłości. Z racji przeznaczenia terenów wzdłuż drogi 1KDW pod zabudowę usługową, przyszłe inwestycje będą inwestycjami wyłącznie prywatnymi, na których inwestorzy w ramach swoich zamierzeń będą musieli zrealizować inwestycje drogowe, jednocześnie nie obciążając budżetu gminy. Pozostałe uwagi zostały uwzględnione.

- 3) **uwaga złożona w dniu 27.09.2024 r.** o treści: *Proponowane uwagi do planu dla terenu 1U dla działki nr 243: - §8 pkt 1b) zapis o dachu płaskim - dodanie zapisu o możliwości realizacji dachu dwuspadowego o kącie nachylenia od 15-35° - § 12 pkt 6b) dla zabudowy usługowej ilość miejsc postojowych liczona jako: 3msc/ 100m² pow. użytkowej i 2msc/ 5 zatrudnionych - zmiana na dla zabudowy usługowej ilość miejsc postojowych liczona jako: 2msc/ 100m² pow. użytkowej" - § 4 pkt 9) z definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy usunąć zapis, oraz innych obiektów budowlanych".*

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga w części nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Na przedmiotowym terenie nie ma możliwości realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia od 15-35°, ponieważ jest to niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zmniejszenie liczby miejsc postojowych wpłynęłoby niekorzystnie na bezpieczeństwo zarówno dla klientów, jak i dla ich pojazdów. Zaplanowana odpowiednia ilość miejsc postojowych dla klientów oraz dostawców pozwoli uniknąć niebezpiecznych sytuacji związanych z parkowaniem w niewłaściwych miejscach. Przeznaczone tereny pod zabudowę usługową będą generować duży ruch pieszo-komunikacyjny ze względu na atrakcyjną lokalizację przy wschodniej obwodnicy Wrocławia. Niezbędne jest zatem zapewnienie jak największej ilości miejsc postojowych dla wszystkich użytkowników korzystających i obsługujących powstające w przyszłości obiekty. Uwaga dotycząca usunięcia zapisu w § 4 pkt 9 „oraz innych obiektów budowlanych” została uwzględniona.

- 4) **uwaga złożona w dniu 27.09.2024 r.** o treści: *Proponowane uwagi do planu dla terenu 1U dla działki nr 243: - §8 pkt 1b) zapis o dachu płaskim - dodanie zapisu o możliwości realizacji dachu dwuspadowego o kącie nachylenia od 15-35° - § 12 pkt 6b) dla zabudowy usługowej ilość miejsc postojowych liczona jako: 3msc/ 100m² pow. użytkowej i 2msc/ 5 zatrudnionych - zmiana na dla zabudowy usługowej ilość miejsc postojowych liczona jako: 2msc/ 100m² pow. użytkowej" - § 4 pkt 9) z definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy usunąć zapis, oraz innych obiektów budowlanych".*

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga w części nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Na przedmiotowym terenie nie ma możliwości realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia od 15-35°, ponieważ jest to niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zmniejszenie liczby miejsc postojowych wpłynęłoby niekorzystnie na bezpieczeństwo zarówno dla klientów, jak i dla ich pojazdów. Zaplanowana odpowiednia ilość miejsc postojowych dla klientów oraz dostawców pozwoli uniknąć niebezpiecznych sytuacji związanych z parkowaniem w niewłaściwych miejscach. Przeznaczone tereny pod zabudowę usługową będą generować duży ruch pieszo-

komunikacyjny ze względu na atrakcyjną lokalizację przy wschodniej obwodnicy Wrocławia. Niezbędne jest zatem zapewnienie jak największej ilości miejsc postojowych dla wszystkich użytkowników korzystających i obsługujących powstające w przyszłości obiekty. Uwaga dotycząca usunięcia zapisu w § 4 pkt 9 „oraz innych obiektów budowlanych” została uwzględniona.

3. Uwagi wniesione do dnia 1.04.2025 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24.02.2025 r. do 17.03.2025 r. - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) uwaga złożona w dniu 6.03.2025 r. o treści: *1. Z analizy projektu MPZP Iwiny C-etap II wynika, że planista z działki 241/1 przeznacza 5m na poszerzenie drogi gminnej nr 1KDD, z równoczesny opisem, iż droga w liniach rozgraniczających ma wynosić 10m. Zgodnie z uchwałą nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r Gmina przystąpiła do wykupu fragmentów działek na poszerzenie drogi 1KDD, są to działki nr 185/3 i 184/4. Mając na uwadze fakt iż przywołane powyżej wykupione działki mają szerokość 2m, a droga ma szerokość 5m to z działki nr 241/1 należałoby przeznaczyć na poszerzenie 3m, co w sumie wynosić będzie 10m i będzie zgodne z zapisami projektu MPZP Iwiny C-etap II. Założenia MPZP. Uchwała nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r. 2. Proszę o zaakceptowanie zmiany odnośnie szerokości frontu działki dla zabudowy bliźniaczej z 14m na 12m. 3. Proszę również dla terenu 1MNU o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy: z 0,65 na 0,75 w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej. Z 0,5 na 0,6 w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej.*

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wyznaczona szerokość 10 m dla drogi 1KDD nie może zostać zmniejszona z uwagi na bliskość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Sadowej oraz projektowanej nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej. Szacuje się, że ruch kołowy oraz pieszy zwiększy się kilkakrotnie niż dotychczas. Istotne jest zatem aby droga miała odpowiednią szerokość, dzięki której będzie można wyposażyć drogę w dodatkowe elementy infrastrukturalne, takie jak pobocza, chodniki, ścieżki rowerowe czy oświetlenie, co zwiększy komfort i bezpieczeństwo wszystkich użytkowników. Wyznaczona droga ułatwi również przejazd pojazdów służb ratunkowych, co jest kluczowe w sytuacjach awaryjnych. 2. Ustalenia minimalnej szerokości frontu działki dotyczą szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Ustalenia te mają zastosowania tylko i wyłącznie do sytuacji, kiedy dokonuje się scalenia działek aby ponownie je podzielić celem umożliwienia racjonalnego korzystania z tych nieruchomości. W przypadku dzielenia działek w trybie zgodnym z planem miejscowym, zastosowanie mają zapisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określone dla każdego terenu. 3. Zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla poszczególnego rodzaju zabudowy przyczyni się do dodatkowej intensyfikacji zabudowy. Zakres opracowania projektu obejmuje tereny zlokalizowane bezpośrednio przy Wschodniej Obwodnicy Wrocławia. Przeznaczone w projekcie planu tereny pod zabudowę usługową, oraz mieszkaniowo-usługową będą z założenia generować bardzo duży ruch związany z obsługą komunikacyjną tych terenów. Umożliwienie realizacji zabudowy jeszcze bardziej intensywnej, obciąży dodatkowo istniejącą infrastrukturę generując problemy komunikacyjne i realnie może wpłynąć na bezpieczeństwo jej użytkowników, a także przyczyni się do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej.

- 2) uwaga złożona w dniu 1.04.2025 r. o treści: *Z uwagi na posiadanie w granicach planu dwóch działek i zapoznaniu się z jego zapisami mam kilka uwag ;1 dot. §9 6) b) U proszę o zmianę norm jak dla terenów usługowych §18 2) a) z uwagi na możliwość stawiania na terenach usługowych instalacji reklamowych proszę o wyłączenie ich z pozostałych obiektów budowlanych. Dla działek 248/4 248/5 248/6 z uwagi na ich przyleganie bezpośrednio do terenu 1RM proszę o włączenie części moich działek od frontu ulicy lipowej do wysokości linii rozgraniczającej tereny RM od R tak jak posiada działka 246/1 lub o wprowadzenie na moich działkach Terenu produkcji Rolnej lub zniesienia zakazu całkowitego zabudowy i odniesienia się do wyroków sądów administracyjnych dot. zakazu zabudowy na terenach rolnych ze obecnie niema możliwości prowadzenia rolnictwa bez infrastruktury z nim związanej. Z uwagi na konieczność przeniesienia całej infrastruktury i parku maszynowego mojego gospodarstwa na ww. działki bo wejście w życie zapisów o układzie komunikacyjnym i ograniczeniach z tym związane eliminują prowadzenie jakiegokolwiek działalności rolniczej na posesji gdzie mieszkam chciałbym jeszcze zaznaczyć ze samo rozszerzenie strefy o nowe tereny MNU i wprowadzenie się nowych mieszkańców spowoduje konflikty i kłótnie.*

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Teren oznaczony symbolem U w planie został zaliczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. W rozporządzeniu nie ma mowy wyłącznie o terenie usługowym.

2. Zgodnie z § 7 pkt 4 dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych i umieszczanie ich na obiektach budowlanych z uwzględnieniem warunków, o których mowa w pkt 1-4.

Wprowadzenie zakazu umieszczania takich urządzeń na obiektach budowlanych w znacznym stopniu ograniczyłoby możliwości promocji i rozwoju lokalnych firm, które w obecnych czasach muszą korzystać z różnorodnych form reklamy, by dotrzeć do swoich klientów. Reklama umieszczona na obiektach budowlanych stanowi ważny element w życiu mieszkańców, który nie tylko wspiera przedsiębiorczość, ale również dodaje charakteru przestrzeniom publicznym, jeśli jest odpowiednio zaprojektowana i zintegrowana z otoczeniem. Ponadto, wprowadzenie takiego zakazu może prowadzić do spadku dochodów z wynajmu przestrzeni reklamowych, co mogłoby negatywnie wpłynąć na rozwój tych terenów.

3. Dla działek o numerach 248/4,248/5,248/6 nie ma możliwości zmiany przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy zagrodowej, gdyż jest to nie zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Zgodnie ze studium w/w działki przeznaczone są pod tereny aktywności gospodarczej. W związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze, działki te pozostaną terenami rolnymi, tak jak dotychczas w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem „B”). Wyjątkiem jest działka o nr 246/1, dla której zachowuje się przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej zgodnie z przeznaczeniem w w/w uchwale. Niemniej jednak należy wyjaśnić, że dla terenu 1R w projekcie planu dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej.

3) **uwaga złożona w dniu 1.04.2025 r.** o treści: *Wnoszę o zmianę zapisu § 13 pkt 6) lit. b) zmiana zapisu dot. minimalnych wskaźników parkingowych na następujący:*

– dla zabudowy usługowej za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty)

– do 50 m² powierzchni użytkowej – 2 miejsca do parkowania;

– od 51 m² do 100 m² powierzchni użytkowej – 3 miejsca do parkowania;

– powyżej 100 m² i na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej - 3 miejsc do parkowania;

– oraz dodatkowo, niezależnie od powierzchni użytkowej ustala się 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych."

Po wejściu w życie planu miejscowego zamierzamy podzielić działkę 243. Na wydzielonej działce, która zgodnie z posiadanym udziałem będzie moją własnością, planuję prowadzić sklep ogólnospożywczy. Aktualnie w miejscowości Iwiny nie ma sklepu, który mógłby zaspokoić podstawowe potrzeby mieszkańców Iwin. Proponowane zapisy dot. miejsc parkingowych są zbyt rygorystyczne. Ponadto chciałem nadmienić, że plan miejscowy o symbolu C pierwotnie stanowił całościowe rozwiązanie planistyczne z uchwalonym już wcześniej Planem zagospodarowania dla Iwin C- etap I, gdzie dla terenów oznaczonych symbolem U przewidziano wymaganą ilość miejsc postojowych w ilości 3 na 100m² pow. Użytkowej. Wydaje się więc zasadne aby w tym zakresie istniała spójność między zapisami w planie miejscowym Iwiny C, zarówno dla etapu I jak i dla etapu II. Ponadto wnoszę o zmianę / doprecyzowanie zapisów § 13 pkt 4) zapis jest bardzo niejasny - "obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi 1KDD, poza istniejącym od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia drogi 1KDW od ulicy Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP przez jezdnię serwisową tej drogi" - z mapy wynika, że ul. Kolejowa to tylko droga serwisowa terenu 1 KDG/KDGP, nie wiadomo jaką nazwę ma ul. 1 KDG/KDGP

- brak jednoznacznego zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 243 /

terenu U od strony terenu 1 KDG/KDGP / ul. Kolejowej

- postuluję dodanie zapisu - "dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U od południowo-wschodniej strony bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem 1 KDG/KDGP poprzez istniejące włączenie jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP do jezdni drogi serwisowej oraz nowy zjazd na teren 1U bezpośrednio z drogi serwisowej terenu 1 KDG/KDGP";- § 13 pkt 4) zapis bardzo niejasny - "obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi 1KDD, poza istniejącym od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia drogi 1KDW od ulicy Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP przez jezdnię serwisową tej drogi" - z mapy wynika, że ul. Kolejowa to tylko droga serwisowa terenu 1 KDG/KDGP, nie wiadomo jaką nazwę ma ul. 1 KDG/KDGP
- brak jednoznacznego zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 243/ terenu U od strony terenu 1 KDG/KDGP / ul. Kolejowej
- postulujemy dodanie zapisu - "dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U od południowo-wschodniej strony bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem 1 KDG/KDGP poprzez istniejące włączenie jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP do jezdni drogi serwisowej oraz nowy zjazd na teren 1U bezpośrednio z drogi serwisowej terenu 1 KDG/KDGP";

Wnoszę również o zmianę brzmienia § 4 pkt 8) (definicja usług) -wnoszę o dodanie do definicji usług w szczególności z zakresu handlu detalicznego, usług edukacyjnych, gastronomicznych, ochrony zdrowia, zbiorowego zakwaterowania. [aktualny zapis mówi o prowadzeniu czynności wytwórczych, a także czynnościach usługowych niezwiązanych z procesami produkcyjnymi];

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Zmniejszenie liczby miejsc postojowych wpłynęłoby niekorzystnie na bezpieczeństwo zarówno dla klientów, jak i dla ich pojazdów. Zaplanowana odpowiednia ilość miejsc postojowych dla klientów oraz dostawców pozwoli uniknąć niebezpiecznych sytuacji związanych z parkowaniem w niewłaściwych miejscach. Przeznaczone tereny pod zabudowę usługową będą generować duży ruch pieszo-komunikacyjny ze względu na atrakcyjną lokalizację przy wschodniej obwodnicy Wrocławia. Niezbędne jest zatem zapewnienie jak największej ilości miejsc postojowych dla wszystkich użytkowników korzystających i obsługujących powstające w przyszłości obiekty. Dokonana analiza ustalania wskaźnika parkingowego na tle innych gmin, pozwoliła określić uśrednione minimalne ilości miejsc postojowych przypadające na powierzchnię użytkową budynków, przy których realizacja miejsc postojowych pozwala na bezpieczną i sensowną obsługę parkingową. W uchwalonym miejscowym planie, który dotyczył etapu I, teren usług jest obszarem o niewielkiej powierzchni z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 15 m od terenu 1 KDG/KDGP, która dodatkowo ogranicza możliwość sytuowania przyszłej zabudowy. Ustalenie na tym terenie wskaźnika parkingowego 3 m.p. na 100 m² pow. użytkowej, w tym przypadku jest całkowicie uzasadniona.

2. Brzmienie § 13 pkt 4 zostało doprecyzowane zgodnie z Pana propozycją, która została złożona w formie uwagi do planu w dniu 27.09.2024 r. i rozpatrzona pozytywnie Zarządzeniem Burmistrza Siechnic nr 303/2024 z dnia 18.10.2024 r., oraz pozytywnie uzgodniona z Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei we Wrocławiu. Zapis ten wskazuje na możliwość obsługi komunikacyjnej całego terenu 1U i 1MNU niemniej jednak kwestie budowy zjazdów indywidualnych na drogę 1KDG/KDGP, właściciele nieruchomości muszą każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi.

3. Brzmienie § 4 pkt 8 dotyczącego definicji usług zostało doprecyzowane zgodnie z Pana propozycją, która została złożona w formie uwagi do planu w dniu 27.09.2024 r. i rozpatrzona pozytywnie Zarządzeniem Burmistrza Siechnic nr 303/2024 z dnia 18.10.2024 r..

4) **uwaga złożona w dniu 1.04.2025 r.** o treści: *Wnoszę o zmianę zapisu § 13 pkt 6) lit. b) zmiana zapisu dot. minimalnych*

wskaźników parkingowych na następujący:

- dla zabudowy usługowej za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty)
- do 50 m² powierzchni użytkowej – 2 miejsca do parkowania;
- od 51 m² do 100 m² powierzchni użytkowej – 3 miejsca do parkowania;

- powyżej 100 m² i na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej – 3 miejsc do parkowania;
- oraz dodatkowo, niezależnie od powierzchni użytkowej ustala się 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych."

Po wejściu w życie planu miejscowego zamierzamy podzielić działkę 243. Na wydzielonej działce, która zgodnie z posiadanym udziałem będzie moją własnością, planuję prowadzić działalność gastronomiczną. Ponadto wnoszę o zmianę / doprecyzowanie zapisów § 13 pkt 4) zapis jest bardzo niejasny - "obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi 1KDD, poza istniejącym od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia drogi 1KDW od ulicy Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP przez jezdnię serwisową tej drogi" - z mapy wynika, że ul. Kolejowa to tylko droga serwisowa terenu 1 KDG/KDGP, nie wiadomo jaką nazwę ma ul. 1 KDG/KDGP

- brak jednoznacznego zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 243 / terenu U od strony terenu 1 KDG/KDGP / ul. Kolejowej

- postuluję dodanie zapisu - "dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U od południowo-wschodniej strony bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem 1KDG/KDGP poprzez istniejące włączenie jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP do jezdni drogi serwisowej oraz nowy zjazd na teren 1U bezpośrednio z drogi serwisowej terenu 1 KDG/KDGP";- § 13 pkt 4) zapis bardzo niejasny - "obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi 1KDD, poza istniejącym od ul. Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia drogi 1KDW od ulicy Kolejowej do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP przez jezdnię serwisową tej drogi" - z mapy wynika, że ul. Kolejowa to tylko droga serwisowa terenu 1 KDG/KDGP, nie wiadomo jaką nazwę ma ul. 1 KDG/KDGP

- brak jednoznacznego zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 243 / terenu U od strony terenu 1 KDG/KDGP / ul. Kolejowej

- postulujemy dodanie zapisu - "dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U od południowo-wschodniej strony bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem 1 KDG/KDGP poprzez istniejące włączenie jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDG/KDGP do jezdni drogi serwisowej oraz nowy zjazd na teren 1U bezpośrednio z drogi serwisowej terenu 1 KDG/KDGP"; Wnoszę również o zmianę brzmienia § 4 pkt 8) (definicja usług) -wnoszę o dodanie do definicji usług w szczególności z zakresu handlu detalicznego, usług edukacyjnych, gastronomicznych, ochrony zdrowia, zbiorowego zakwaterowania. [aktualny zapis mówi o prowadzeniu czynności wytwórczych, a także czynnościach usługowych niezwiązanych z procesami produkcyjnymi];

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Zmniejszenie liczby miejsc postojowych wpłynęłoby niekorzystnie na bezpieczeństwo zarówno dla klientów, jak i dla ich pojazdów. Zaplanowana odpowiednia ilość miejsc postojowych dla klientów oraz dostawców pozwoli uniknąć niebezpiecznych sytuacji związanych z parkowaniem w niewłaściwych miejscach. Przeznaczone tereny pod zabudowę usługową będą generować duży ruch pieszo-komunikacyjny ze względu na atrakcyjną lokalizację przy wschodniej obwodnicy Wrocławia. Niezbędne jest zatem zapewnienie jak największej ilości miejsc postojowych dla wszystkich użytkowników korzystających i obsługujących powstające w przyszłości obiekty. Dokonana analiza ustalania wskaźnika parkingowego na tle innych gmin, pozwoliła określić uśrednione minimalne ilości miejsc postojowych przypadające na powierzchnię użytkową budynków, przy których realizacja miejsc postojowych pozwala na bezpieczną i sensowną obsługę parkingową.

2. Brzmienie § 13 pkt 4 zostało doprecyzowane zgodnie z Pana propozycją, która została złożona w formie uwagi do planu w dniu 27.09.2024 r. i rozpatrzona pozytywnie Zarządzeniem Burmistrza Siechnic nr 303/2024 z dnia 18.10.2024 r., oraz pozytywnie uzgodniona z Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei we Wrocławiu. Zapis ten wskazuje na możliwość obsługi komunikacyjnej całego terenu 1U i 1MNU niemniej jednak kwestie budowy zjazdów indywidualnych na drogę 1KDG/KDGP, właściciele nieruchomości muszą każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi.

3. Brzmienie § 4 pkt 8 dotyczącego definicji usług zostało doprecyzowane zgodnie z Pana propozycją, która została złożona w formie uwagi do planu w dniu 27.09.2024 r. i rozpatrzona pozytywnie Zarządzeniem Burmistrza Siechnic nr 303/2024 z dnia 18.10.2024 r..

5) uwaga złożona w dniu 1.04.2025 r. o treści: dotyczy dz. nr 243 ob. Iwiny położonej we wsi Iwiny w gminie Siechnice. Wnioski do zapisów terenu 1U - działka nr ewid. 243 [identyfikator działki 022308_5.0006.243]:

- brak jednoznacznego zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 243 / terenu U od strony terenu 1 KDGP/KDGP / ul. Kolejowej;

- § 13 pkt- postulujemy wprowadzenie- przedłużenie drogi 1KDW po śladzie drogi serwisowej [ul. Kolejowej] do istniejącego włączenia do jezdni drogi 1KDGP/KDGP [wg załączonego załącznika graficznego];

- nawiązując do powyższych punktów przedmiotowego wniosku o przedłużeniu drogi 1KDW postulujemy dodanie zapisu - "dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U od południowo -wschodniej strony bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem 1KDW, który jest włączony poprzez istniejące włączenie do jezdni drogi oznaczonej symbolem 1KDGP/KDGP,,.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapisy zawarte w § 13 uchwały umożliwiają obsługę komunikacyjną terenów 1U i 1MNU niemniej jednak kwestie budowy zjazdów indywidualnych na drogę 1KDGP/KDGP, właściciele nieruchomości muszą każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi.

Załącznik Nr 3 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

§ 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 zlokalizowanego we wsi Iwiny –oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap II przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się na terenach oznaczonych symbolami KDL, 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 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice – etap II

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), uchwałą Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice oraz uchwałą Nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto część obrębu Iwiny i Smardzów, położoną po południowej stronie układu urbanistycznego wsi Iwiny. Tereny opracowania rozciągają się w otoczeniu Wschodniej Obwodnicy Wrocławia, aż do południowej granicy obrębu Iwiny. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 52 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego jest konieczność dostosowania ustaleń obowiązującego w obszarze opracowania planu zagospodarowania przestrzennego do polityki przestrzennej gminy określone w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. W dokumencie tym przeważająca część obszaru opracowania została wskazana do rozwoju funkcji związanych z procesami budowlanymi o zróżnicowanych formach zagospodarowania. Wprowadzenie zasad zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującym studium wymaga jednak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. W prowadzonej procedurze planistycznej większość gruntów ujętych we wniosku nie otrzymała jednak stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Tym samym cel sporządzenia planu wymagał weryfikacji i ograniczenia rozwoju inwestycyjnych form zagospodarowania terenów jedynie do części gruntów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nie wymagały takiej zgody.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,
- U- teren zabudowy usługowej
- RM – teren zabudowy zagrodowej;
- R – tereny rolnicze,
- RZL – teren rolniczy do zalesień,
- WR – tereny rowów melioracyjnych,
- G – teren obiektów infrastruktury gazowej,
- KDG/KDGP – teren drogi publicznej klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- KDL- teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej,
- KDD – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej,
- KK – teren kolejowy.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem „B” uchwalony Uchwałą X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r.

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smardzów, w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna uchwalony Uchwałą NR X/81/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W obszarze opracowania dominują tereny rolnicze. Zabudowa ogranicza się do jednego siedliska rolniczego (centralna część opracowania). Przez zachodnią część obszaru opracowania przepływa potok Brochówka.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice.

Obecnie obowiązujące studium w gminie Siechnice zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Gminy Siechnice z 19 sierpnia 2010 roku, ze zmianami. Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu znajdują się w strefach:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza się zakresie usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m² zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce, w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny rezerwy dla rozwoju aktywności gospodarczej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z wszelkiego rodzaju prowadzoną działalnością gospodarczą – wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz magazynowo-składową. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej, 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. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian dla terenów aktywności gospodarczej należy ustalić wykluczenia w zakresie: inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w odległości do 100 m od granic istniejących lub planowanych terenów mieszkaniowych, inwestycji mogących zawsze oddziaływać na środowisko w odległości do 300 m od granic istniejących lub planowanych terenów mieszkaniowych. Od terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane jest wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m oraz zakaz lokalizacji parkingów i placów manewrowych w odległości do 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej.

Tereny upraw polowych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest rolnicze użytkowanie terenu z wyłączeniem jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, 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.

Tereny wód otwartych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są wody otwarte zarówno płynące, jak i stojące. W odniesieniu do urządzeń melioracyjnych należy dążyć do zachowania ich otwartego charakteru. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość ich zarurowania. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się przyrodnicze użytkowanie aktywnego biologicznie terenu oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

Tereny leśne i zadrzewione

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest prowadzenie gospodarki leśnej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, 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.

Tereny dróg publicznych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest droga publiczna o kategorii i klasie ustalonej w ustaleniach szczegółowych. Parametry drogi publicznej mogą ulec zmianie na jedną w górę lub w dół po uzgodnieniu z zarządcą drogi. W terenie przeznaczonym pod rozwój zabudowy szczegółowy przebieg drogi może ulec zmianie pod warunkiem odchylenia od ustalonej trasy nie więcej niż 50 m, zaś na terenach, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy nie więcej niż 100 m, przy zachowaniu pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu i zachowaniu odpowiednich rezerw. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych na obszary jednostek sąsiednich. Przy wytyczaniu przebiegu dróg w miejscowych planach zagospodarowania terenu dopuszcza się ustalanie pasów rezerw terenu pod te drogi, jednak przy jednoczesnym dążeniu do uzyskiwaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia terenu. W przypadku dróg łączących poszczególne miejscowości należy dążyć do realizacji w pasie drogi lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych. Dopuszcza się na terenie dróg publicznych lokalizację niewielkich obiektów handlowych typu „kiosk Ruchu” oraz obiektów małej gastronomii. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej 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.

Tereny komunikacji kolejowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania są linie kolejowe wraz urządzeniami i terenami obsługującymi oraz usługi związane z obsługą podróżnych i transportem kolejowym. Dopuszcza się wydzielanie niezależnych terenów pod usługi niezwiązane bezpośrednio z transportem kolejowym, w szczególności magazynowe, składowe i magazynowo-składowe, a także wydzielanie istniejących obiektów mieszkalnych, jako tereny mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. Dopuszcza się poszerzenie pasów kolejowych na obszary jednostek sąsiednich. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, 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

Tereny infrastruktury technicznej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest lokalizacja infrastruktury technicznej. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową oraz tereny 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.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody w obszarze planu nie występują.

W obszarze planu część gruntów rolnych przeznaczonych na cele inwestycyjne nie otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Tereny inwestycyjne powiększone w sporządzanym projekcie planu obejmowały 48,1670 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych I – III. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wystąpiono o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III. Stosowna zgoda została wydana jedynie dla niewielkiej części wnioskowanych gruntów. W obszarze planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, stąd nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

- w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
- ograniczenia określone powyżej nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- obowiązującą zasadą, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym w zakresie odległości zabudowy mieszkalnej, szpitali,

domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno sportowych oraz budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży od terenów kolejowych,

- w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku dla zabudowy wymienionej powyżej należy stosować zabezpieczenia akustyczne, w tym ekrany akustyczne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowania stwierdzono występowanie:

1) stanowisk archeologicznych:

- a) nr 12/42/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,
- b) nr 4/34/81-29 AZP, osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, chronologia: późne średniowiecze,
- c) nr 1/31/81-29 AZP, osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, osada kultury łużyckiej chronologia: epoka brązu, osada kultury przeworskiej chronologia: I wiek pne, osada chronologia: wczesne średniowiecze (XIII wiek),
- d) nr 11/41/81-29 AZP, osada-VII-VIII w., okres wpływów rzymskich (kultura przeworska), ślad osadnictwa – X-XII w., późne średniowiecze;

2) strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych.

Dla **zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych)**, zgodnie z planem wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Dla **strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, zgodnie z planem dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza jego położenie w zasięgu strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DW 350 6,3 MPa i DW 300 6,3 MPa.

Pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV mają szerokość 30 m, tj. po 15 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, realizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Natomiast strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia ma szerokość od 15 do 20 m. W jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wg funkcji wskazanych w przepisach odrębnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania

terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową, komercyjną funkcją usługową oraz zagrodową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Gminy Siechnice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które stanowią przede wszystkim działki kolejowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez gminę gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości. Zakłada się, że będą one funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. W projekcie planu dopuszczono realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. W ustaleniach planu dopuszczono ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz stosowania mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych

źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących biomasę i siłę wiatru. W rozumieniu planu w celu dostarczenia ciepła mogą być używane również inne paliwa dopuszczone przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełnią również funkcję dróg służących bezpośredniej obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Funkcję ponadlokalnego powiązania komunikacyjnego dla obszaru planu pełni droga wojewódzka Wschodnia Obwodnica Wrocławia, która stanowi północną granicę planu (teren KDGP/KDG). Droga ta umożliwi połączenie poszczególnych rejonów gminy oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym sąsiednich jednostek administracji terytorialnej i tym samym ma decydujący wpływ na ograniczenie transportochłonności w granicach gminy Siechnice.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Siechnic sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Jednocześnie Burmistrz wystosował wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:

- 1) od 05.10.2022 r. do 27.10.2022 r.;
- 2) od 23.08.2024 r. do 11.09.2024 r.;
- 3) od 24.02.2025 r. do 17.03.2025 r.

W skutek rozstrzygnięcia złożonych uwag procedura wyłożenia była ponawiana.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Siechnice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiające ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów związanych z produkcją rolniczą i funkcjami ekologicznymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ścisły zespół urbanistyczny. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne stanowią zewnętrzne obszary wykształconego układu urbanistycznego miejscowości Iwiny. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi rozbudowę skoncentrowanego układu urbanistycznego na osi miejscowość Iwiny - Smardzów. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wykonana na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXI/165/2016 z dnia 10.03.2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej:

- 1) od 05.10.2022 r. do 27.10.2022 r.;
- 2) od 23.08.2024 r. do 11.09.2024 r.;
- 3) od 24.02.2025 r. do 17.03.2025 r.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010 r. zmienioną uchwałą nr LXIII/566/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 stycznia 2023 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zm.).