

Projekt

z dnia 13 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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. 14 ust. 1 i 2 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III, gmina Siechnice uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/228/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 maja 2020 roku, zwanego dalej „planem”.

2. Zakres zmiany planu obejmuje weryfikację zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawartych w § 18 ust 4 pkt 2.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

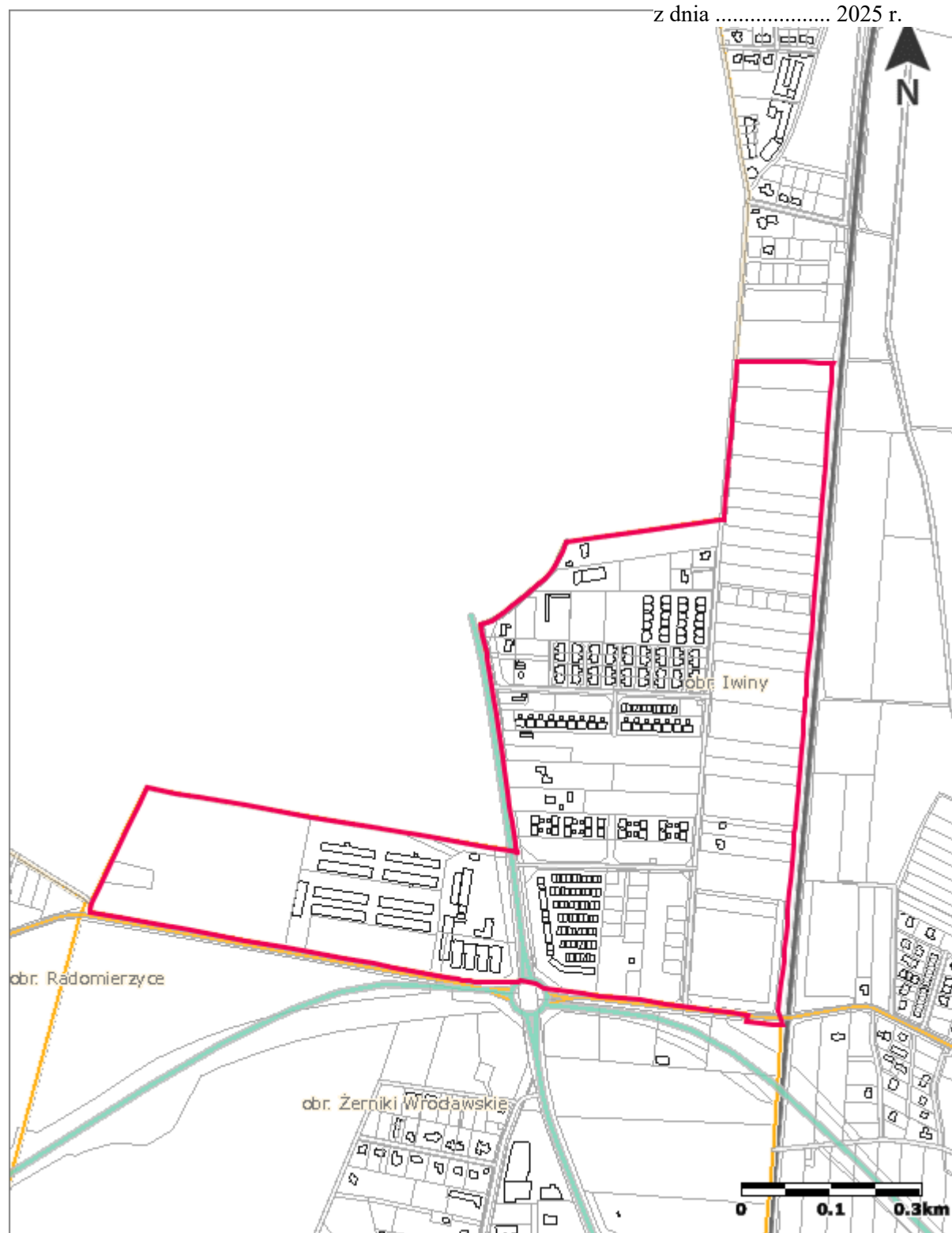
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Milosz Roman

Skala 1:10000

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 2025 r.



© 2015 GISPartner, Wszystkie prawa zastrzeżone.

 Granice obszaru objętego planem

UZASADNIENIE

Aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony Uchwałą Nr XXVII/228/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'A' – etap II i III, gmina Siechnice.

Z wnioskiem o jego zmianę zwrócił się za pośrednictwem pełnomocnika inwestor ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI JN2 SP Z O.O. w dniu 11.04.2025r., następnie skorygowanym w dniu 12 maja 2025 roku. Wniosek dotyczy zmiany zapisów § 18 ust.4, ustalających zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie pkt 2) określającego ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) wynoszącego:

- a) 1,8 miejsca na jedno mieszkanie - propozycja na 1,1
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe - propozycja na 1 miejsce postojowe.

Inwestor uzasadnia potrzebę zmiany planu koniecznością optymalizacji rozwiązań projektowych wymuszonych wpisem działki nr 493 (nabytej od Gminy Siechnice) do Gminnej Ewidencji Zabytków jako terenu pocmentarnego, co jednocześnie zgodnie z przepisami prawa, uznaje teren nieruchomości jako zabytek nieruchomy. W dokumentach dotyczących ogłoszenia o przetargu, nie było informacji, że zbywana działka stanowi teren pocmentarny (nie wynikało to również z ogólnodostępnych rejestrów i dokumentacji). Wobec tego Spółka nie miała możliwości uwzględnienia tego ograniczenia podczas zakupu nieruchomości oraz późniejszych prac projektowych.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie stanowiącym zabytek nieruchomy o opisanym wyżej charakterze, nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy, którą jednak przewidziano w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (obecnym przeznaczeniem w planie jest teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNi). Tym samym opracowywane wcześniej koncepcje zagospodarowania terenu, musiały zostać przeprojektowane na potrzeby zachowania wytycznych konserwatorskich. Dodatkowo określony obecnie w planie miejscowym współczynnik miejsc parkingowych jako 1.8 dla zabudowy mieszkaniowej powoduje, iż prawie cały teren działki 487/4 zostałby zabudowany parkingami naziemnymi dla mieszkańców planowanej inwestycji.

Planowane osiedle mieszkaniowe projektowane jest z zachowaniem przepisów ESG (Environmental, social i governance), które uwzględniają zasadę zrównoważonego rozwoju i poszanowanie środowiska. Projektując osiedle, spółka dąży do dostarczania właścicielom wygodnych miejsc do mieszkania, dobrej przestrzeni do pracy, rozrywki i odpoczynku.

Biorąc pod uwagę lokalizację planowanego osiedla w bliskiej odległości od komunikacji zbiorowej miasta Wrocławia oraz planowanej realizacji nowej linii tramwajowej podjęcie prac nad zmniejszeniem wymaganej liczby miejsc postojowych przypadających na jeden lokal mieszkalny i usługowy jest uzasadnione.

Przed podjęciem uchwały wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres plac planistycznych zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)