

Projekt

z dnia 4 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 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 1 i 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, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr XL/347/21 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach, gmina Siechnice, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na załączniku nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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 ustawy o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu zawierające symbol literowy i cyfrowy;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m;
- 6) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m;
- 7) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar łącznie z liniami rozgraniczającymi teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
 - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 3) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku wskazania kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie bądź w dowolnych proporcjach;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) urządzenia i obiekty towarzyszące – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, miejsca postojowe, parkingi i garaże (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) usługi podstawowe – usługi handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, urody, administracji, kultury, edukacji, nauki, oświaty, finansów, usługi drobnego rzemiosła, sportu i rekreacji oraz pracownie artystyczne, architektoniczno-budowlane, urbanistyczne, biura projektowe, praktyki prawnicze i lekarskie, ośrodki szkoleniowe oraz inne o podobnym charakterze.

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - na obszarze planu dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- b) budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej;
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) UE – jak dla terenów zabudowy związanej za stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak obiektów i obszarów zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem.

§ 7. Nie ustala się wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni na obszarze objętych planem.

§ 8. Ustalenia z zakresu granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 "Pradolina rzeki Odry", oraz w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW6000109, w której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 2) nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Nie uwzględnia się: rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów oraz ich lokalizacji i granic, ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa dolnośląskiego.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach:

- 1) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza, granicach której ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 11. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dystrybucyjnej:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiekty wbudowane w budynki;
- 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planu zaopatrywane będą z indywidualnego lub grupowego źródła zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe lub olejowe – na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem zasad ochrony krajobrazu określonych w §5.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) minimalna ilość miejsc do parkowania realizowanych na terenie własnym inwestora:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług edukacji publicznej oraz obiektów sportu i rekreacji;
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w pkt b;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100 – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN: 30%,
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- 2) uzupełniające: usługi podstawowe zlokalizowane jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30° lub łukowe lub płaskie,
 - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° lub łukowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub 35° - 45° lub łukowe lub płaskie,
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 25°,

- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,40,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5.
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
- a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-50° lub łukowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25° lub 35°-45° lub łukowe lub płaskie,
 - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:
 - 6 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°-25°,
 - 8 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,40,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,50,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5;
- 3) dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;
- 4) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy: 6 m;
- 5) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 375m²,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m²,
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi: 750 m² ;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 16. 1. Ustala się teren usług edukacji, oznaczony symbolem **1UE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren usług edukacji,
- 2) uzupełniające: obiekty, budynki i urządzenia użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, turystyki, sportu i rekreacji;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

- 2) dowolna geometria dachów;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,60;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,001;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 1,20;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,4;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 500 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 17. 1. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga lokalna - poszerzenie istniejącej drogi, zlokalizowanej poza granicami planu, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa poszerzenie istniejącej drogi, zlokalizowanej poza granicami planu, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

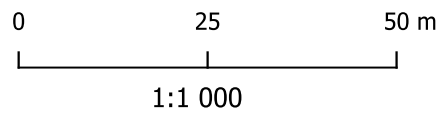
Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. SPACEROWEJ I UL. SPOKOJNEJ W RADWANICACH, GMINA SIECHNICE

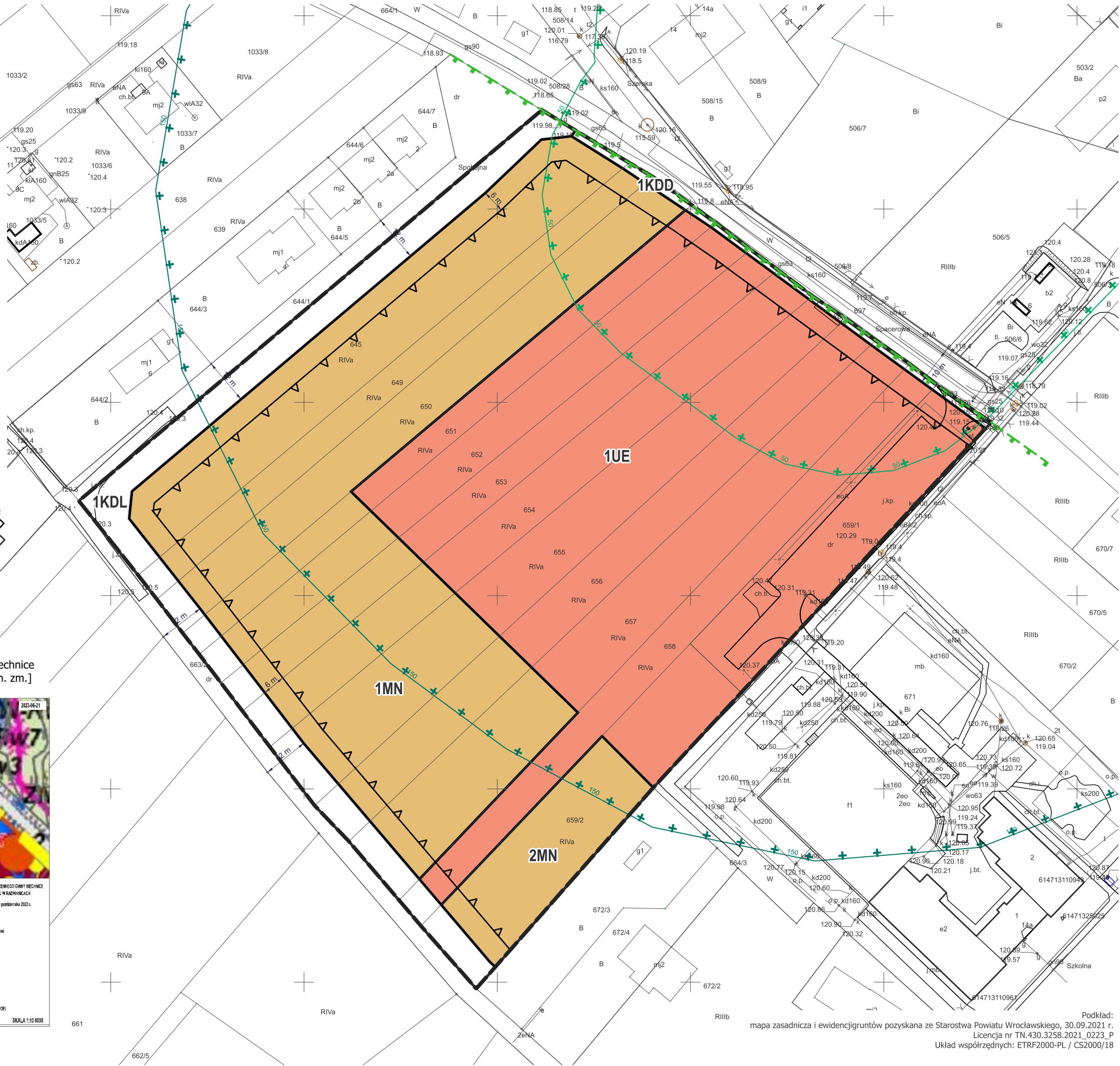
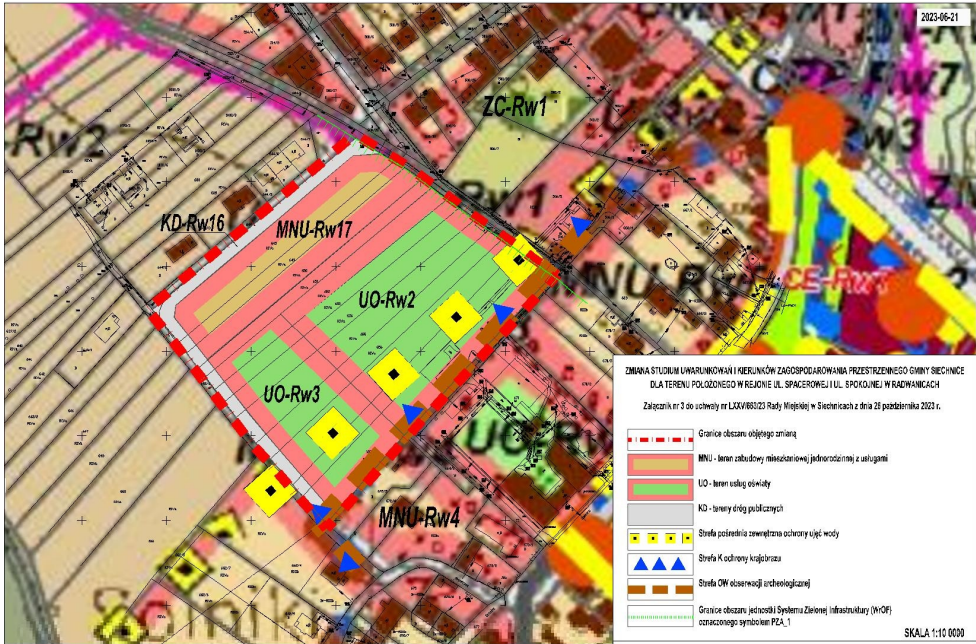


LEGENDA:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UE- teren usług edukacji
- KDL- teren drogi lokalnej
- KDD- teren drogi dojazdowej
- Granice obszaru jednostki Systemu Zielonej Infrastruktury (WrOF) oznaczone symbolem PZA_1
- Granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50m
- Granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150m
- Wymiarowanie odległości w metrach

Uwaga:
cały obszar objęty planem położony jest:
- w granicach GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odry"
- w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW6000109

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice [uchwała nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.]



Podkład:
mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskana ze Starostwa Powiatu Wrocławskiego, 30.09.2021 r.
Licencja nr TN.430.3258.2021_0223_P
Układ współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach, gmina Siechnice został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) w dniach od 24 lutego 2025 r. do 17 marca 2025 r., z terminem składania uwag - określonym na podstawie art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy - do dnia 7 kwietnia 2025 r., do którego wpłynęła 1 uwaga;
- 2) w dniach od 29 września 2025 r. do 21 października 2025 r., z terminem składania uwag - określonym na podstawie art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy - do dnia 4 listopada 2025 r., do którego uwagi nie wpłynęły.

2. Na podstawie 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.) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

- 1) Uwaga złożona w dniu 11 marca 2025 r., o następującej treści:

"W dniu 05/03/2025 r. podczas dyskusji na temat planu zagospodarowania zgłosiłem propozycję przeznaczenia części mojej działki nr 658, która w projekcie tego planu (jak i w obowiązującym planie miejscowym) przeznaczona jest pod zabudowę, pod drogę dojazdową do parkingu szkolnego z ul. Spokojnej. Takie rozwiązanie uważam za korzystne dla obu stron. Gmina mogłaby przejąć wtedy całą moją działkę nr 658 (15 arów) a w zamian przekazać mi część działek gminnych nr 655 i 656 (ok. 16 arów) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.,,

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona z przyczyn ekonomicznych, ponieważ przeznaczenie części nieruchomości wskazanej w uwadze pod drogę klasy dojazdowej spowodowało by konieczność uznania jej za drogę gminną – czyli drogę publiczną, w myśl przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.320, z późn. zm.).

Zgodnie bowiem z przepisami §11 i §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U.2022.1518) droga klasy dojazdowej jest zaliczana do kategorii dróg gminnych.

Wskazanie przeznaczenia przedmiotowej części nieruchomości pod drogę dojazdową spowodowało by jednak konieczność budowy drogi o parametrach zgodnych z przepisami w/w rozporządzenia. Możliwe jest zatem jedynie przeznaczenie w przedmiotowym projekcie planu miejscowego części działki nr 658 pod teren drogi wewnętrznej, co pozwoli na późniejszą realizację na tym terenie dojazdu do istniejącego parkingu za Szkołą Podstawową w Radwanicach i zapewni lepszą komunikację wprowadzanego na tym obszarze terenu usług edukacji.

Składający uwagę wyraźnie żądał jednak przeznaczenia części nieruchomości pod drogę dojazdową, co nie jest możliwe do spełnienia i dlatego uwaga pozostała nieuwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie 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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.
- 2) przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn.zm.), przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych;
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XL/347/21 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 kwietnia 2021 r.

2. Plan obejmuje teren położony w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach.

3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach uchwały Nr XXXXV/288/13 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – rejon ulicy Szkolnej, gmina Siechnice.

4. Projekt planu jest zgodny ze ujednoliconą wersją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętą przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr II/23/24 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 6 czerwca 2024 r. i został sporządzony na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Spacerowej i ul. Spokojnej w Radwanicach poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

ustalenia planu miejscowego ustalają przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług edukacji - szkoły podstawowej wraz z obiektami towarzyszącymi oraz poszerzenia drogi dojazdowej i lokalnej. Ustalenia projektu planu stanowią więc kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ zostały one uzyskane w poprzednich procedurach. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani obszary wymagające ochrony.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone, zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń,

b) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie wpłynęły wnioski do planu, które zostały złożone przez osoby fizyczne i prawne, w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie złożono żadnych wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

c) zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1) w dniach od 24 lutego 2025 r. do 17 marca 2025 r., z terminem składania uwag - określonym na podstawie art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy - do dnia 7 kwietnia 2025 r., do którego wpłynęła 1 uwaga;

2) w dniach od 29 września 2025 r. do 21 października 2025 r., z terminem składania uwag - określonym na podstawie art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy - do dnia 4 listopada 2025 r., do którego uwagi nie wpłynęły.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy ujęcia wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględnienia szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

15) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”, przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała znaczącego wpływu na finanse gminy, z uwagi na brak konieczności realizacji dróg gminnych oraz istniejącą sieć wodociągową na tym terenie, jedyne wydatki jakie gmina będzie musiała ponieść w przyszłości to koszty rozbudowy sieci kanalizacyjnej na tym terenie;

2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) źródłem wpływów do budżetu gminy mogą być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy, gdyż są wnoszone po dokonaniu sprzedaży nieruchomości, więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego. Z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenów nie przewiduje się wpływów z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu miejscowego.

4) jak wspomniano wyżej po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).