

**Projekt**

z dnia 11 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru  
w rejonie ulicy Grafitowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 1 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 IV/27/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej, zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:

- a) wyjaśnienie używanych pojęć,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- f) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) Rozdział 2 ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. 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 wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 3. Plan nie ustala:

- 1) 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) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole, określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu, składające się z oznaczenia cyfrowego i oznaczeń literowych o następującym znaczeniu:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
  - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
  - f) **R** – tereny rolnicze,
  - g) **WS** – tereny zbiornika wodnego i rowów melioracyjnych,
  - h) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
  - i) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - j) **H** – teren wałów przeciwpowodziowych,
  - k) **E** – teren obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
  - l) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
  - m) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
  - n) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
  - a) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

- b) stanowisko archeologiczne,
- c) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”, ustalonego i chronionego na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) granice strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m;
- 2) granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, o których mowa w § 1;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **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;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki przystosowane do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wykonywanie czynności świadczonych na rzecz podmiotów gospodarki narodowej oraz społeczności lokalnej, nie związanych procesami produkcyjnymi i nie powodujących przekroczeń norm emisji hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 13) **nowo wydzielanej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 14) **urządzeniu reklamowym typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m<sup>2</sup>;

15) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, o których mowa w przepisach odrębnych, urządzone na terenie lub w budynku;

16) **mieszkaniu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w przepisach art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.).

§ 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 krajowej położonej poza granicami planu – 20 m;
- 2) dróg oznaczonych symbolem **KDL, KDD** – 6 m;
- 3) dróg oznaczonych symbolem **KDW** – 6 m, z dopuszczeniem przybliżenia tej linii do odległości 4 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) zbiornika i rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem **WS** – 3 m.

3. Ustala się, że linie, o których mowa w **ust. 1** nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojeżdż, parkingów i miejsc parkingowych.

4. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania określonymi w przepisach odrębnych, przy zagospodarowaniu terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia:
  - a) 1,8 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM,
  - 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 typu billboard jedynie na terenach oznaczonych symbolami P/U;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, RM dopuszczenia lokalizacji jedynie szyldów;
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami E, KDL, KDD, KDW, R, WS, ZP, ZN;
- 4) zakazu lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 94 stanowiącą południową granicę planu.

§ 8. 1. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN i 1.RM obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. f;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/U i 2MN/U należy stosować:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych, jednokondygnacyjnych (parterowych): dachy płaskie lub łukowe lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 20° do 30°,
  - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych, dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu: dachy łukowe lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 35° do 50°,



- c) dla budynków mieszkalnych i usługowych, dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją: dachy: płaskie lub łukowe lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 15° do 45°,
  - d) dla budynków mieszkalnych i usługowych, trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 30° do 50°,
  - e) dla budynków mieszkalnych i usługowych, trzykondygnacyjnych z trzecią pełną kondygnacją: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 15° do 30°,
  - f) dla garaży i budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 15° do 25° w przypadku jeżeli ich wysokość wynosi nie więcej niż 6 m oraz w zakresie 35°-45° w przypadku jeżeli ich wysokość wynosi powyżej 6 m, ale nie więcej niż 8 m,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
  - h) pokrycie dachu w kolorze: czerwonym, szarym lub czarnym oraz wszystkich odcieniach tych kolorów;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1.U, 2.U i 3.U należy stosować dachy płaskie lub łukowe, w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym oraz wszystkich odcieniach tych kolorów, które mogą zostać wzbogacone poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U i 3.P/U należy stosować dachy płaskie lub łukowe, w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym oraz wszystkich odcieniach tych kolorów, które mogą zostać wzbogacone poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych.

3. Na całym obszarze planu ustala się wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U, U, ZP, ZN, 1P/U.

5. Na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2P/U i 3P/U oraz 4P/U, ustala się zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności na dachach i elewacjach budynków.

**§ 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) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P/U i U**;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej;
- 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) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

- 1) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu;
- 2) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1:

- a) należy przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące zapewniające zachowanie historycznej zabudowy, występującej w tej strefie,
- b) należy nawiązywać do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
- c) należy zharmonizować nowo projektowaną i istniejącą zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenno–architektoniczną, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu dachu i wysokości, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
- d) zakazuje się realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
- e) nowe budynki należy realizować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,
- f) należy stosować w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 38° – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne, właściwe dla danego obiektu,
- g) w budynkach murowanych należy kształtować elewację w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
- h) należy stosować na elewacjach budynków kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do kolorystyki historycznych budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- i) należy nawiązywać formę, materiał i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
- j) należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
- k) należy chronić historyczny krajobraz, w tym istniejący drzewostan oraz układu dróg i cieków wodnych,
- l) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;

3) stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

- a) nr 11/15/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze;
- 4) w zasięgu stanowiska, o którym mowa w pkt 3, wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu;
- 6) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 5, 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) MN - **450 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i **250 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,

- b) MN/U - **450 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) U - **1200 m<sup>2</sup>**,
  - d) P/U - **2000 m<sup>2</sup>**,
  - e) ZP, E, KDL, KDD, KDW - **1 m<sup>2</sup>**;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
- a) MN - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i **6 m** w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,
  - b) MN/U - **20 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **10 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) U - **25 m**,
  - d) P/U - **30 m**,
  - e) ZP, E, KDL, KDD, KDW - **1 m**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

**§ 12.** 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 KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
  - b) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
  - b) minimalna liczbę miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie,
    - usług i handlu – 3 stanowiska postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych,
    - obiektów produkcyjnych - 10 stanowiska postojowe/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych,
  - c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
    - dla obiektów handlowych i zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

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

- 1) na całym obszarze planu:

- a) utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy i modernizacji,
  - b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 2) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
- a) dn. 80 dla wodociągów,
  - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
  - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
  - d) dn. 32 dla gazociągów;
- 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęć wód, położonych poza granicami planu,
  - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacyjną sanitarną zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, przy założeniu realizacji systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
  - b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenie ścieków do szczelnych i atestowanych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
  - e) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiornikach szczelnych, otwartych na terenach własnych inwestora,
  - f) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu;
- 5) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,
  - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
  - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu kontenerowym, słupowym lub wnętrзовym,
  - e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW,
  - f) obowiązuje pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii 110 kV, o maksymalnej szerokości 5 metrów od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przelewów linii z dodatkiem 1 m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje:

- zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów,
- obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
- każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii 110 kV musi uwzględniać odrębne przepisy i normy. Z kolei sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać obowiązujące przepisy, w szczególności zapisy rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2630),

g) obowiązuje pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii 20 kV, o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przelewów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje:

- zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów,
- obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
- każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii 20 kV musi uwzględniać odrębne przepisy i normy;

6) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego, po uwzględnieniu warunków technicznych dostarczania paliwa gazowego,
- b) w celu zaopatrzenia w gaz nowych odbiorców dopuszczenie rozbudowy rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w oparciu o gazociągi istniejące i projektowaną sieć gazową niezbędną dla zapewnienia dostarczania gazu do odbiorców,
- c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w zakresie realizacji ogrodzeń,
- d) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, w których należy zachować zasady określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- e) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny;

7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych;

9) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:

- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek,
- b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych i rzek,
- c) zakaz realizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych i rzek.

**§ 14.** 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 MN, MR, MN/U, U, P/U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami R, ZN, ZP, WS, E, KDL, KDD, KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

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

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) zabudowa usługowa oraz usługi, wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa, z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, sportu i rekreacji oraz usług rzemieślniczych,

b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt 10,

c) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,

d) garaże i budynki gospodarcze;

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

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,

- pozostałych obiektów – **8 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- **0,65** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

- **0,8** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

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

- **50%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy szeregowej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: **30%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **450 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i **250 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy szeregowej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **450 m<sup>2</sup>**.

2. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1.MN, 3.MN częściowo położone są w granicach strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, w której realizowane są usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansów, oświaty, nauki, edukacji, urody/odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodnich,

b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt 10,

c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej;

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

- a) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w **pkt 1**,
- b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- c) garaże i budynki gospodarcze;

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

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkalnych i usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,
  - pozostałych obiektów – **8 m**,
- 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: **30%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **450 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m<sup>2</sup>** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadającej na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **450 m<sup>2</sup>**.

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

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

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- b) garaże, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze;

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

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkalnych i inwentarskich oraz urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,
  - pozostałych obiektów – **8 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy - **0,5**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: **30%** powierzchni działki budowlanej.

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

**1) przeznaczenie podstawowe:**

- a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem możliwości realizacji usług polegających na, spopielaniu zwłok ludzkich lub zwierzęcych, spalaniu odpadów, utylizacji i recyklingu odpadów, gromadzeniu odpadów, sprzedaży kruszyw i betonu, oraz obiektów takich jak betoniarnie i kruszarnie, schroniska dla zwierząt, złomowiska i wysypiska odpadów,
- b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt 10;

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty produkcyjne, z zastrzeżeniem przepisów pkt 1 lit. b i pkt 3 lit. g,
- b) mieszkania zlokalizowane w obiektach usługowych i produkcyjnych, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej budynku, w którym ma zostać zrealizowane,
- c) usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa o profilu zgodnym z określonym w pkt 1,
- d) obiekty małej architektury,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,
- f) garaże i budynki gospodarcze.

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

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków usługowych, obiektów produkcyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej – **12 m**,
  - pozostałych obiektów – **8 m**,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - powierzchni **20%** działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia budynków mieszkalnych – **40%** powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – **200 m<sup>2</sup>**,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – **1200 m<sup>2</sup>**.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:** obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa, w której możliwe jest prowadzenie również usług z zakresu logistyki i magazynowania towarów oraz handlu, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego, z wykluczeniem możliwości realizacji usług polegających na spopielaniu zwłok ludzkich lub zwierzęcych, spalania odpadów, utylizacji i recyklingu odpadów, oraz obiektów takich jak betoniarnie i kruszarnie, schroniska dla zwierząt, złomowiska i wysypiska odpadów;

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzone,
- b) garaże i budynki gospodarcze;

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

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków usługowych i obiektów produkcyjnych – **14 m**,
  - urządzeń infrastruktury technicznej – **20 m**,



- obiektów związanych z procesami technologicznymi – **20 m**,

b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,2**,

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **10%** powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - **2000 m<sup>2</sup>**.

2. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem 1P/U częściowo położony jest w granicach strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m.

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

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

2. Wskazuje się, że tereny częściowo położone są w granicach strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS** ustala się: **przeznaczenie podstawowe:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem wykorzystania brzegów terenu oznaczonego symbolem 1.WS do celów rekreacyjnych i zagospodarowania go zielenią oraz zbiornika wodnego na terenie oznaczonym symbolem 4.WS do celów rekreacyjnych i zagospodarowania zielenią terenu wokół zbiornika lub do celów retencji wody.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZN** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;

2. Wskazuje się, że teren położony jest w granicach strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzona, bez zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej, dojścia piesze, ścieżki rowerowe.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.ZP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń urządzona;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty i urządzenia sportowo –rekreacyjne, w tym place zabaw;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy nie wydzielone, dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
  - b) maksymalna wysokość:
    - obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych - **6 m**,
    - urządzeń infrastruktury technicznej - **12 m**,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – **0,1**,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
  - e) minimalna powierzchnia pokrycia terenów zielenią urządzoną – **70%** powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, stacje transformatorowe;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenów, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) **wskazniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
  - a) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - **12 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.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
- 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 dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
  - a) 1.KDL – nieregularna od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2.KDL – nieregularna od 6 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 5 - 10 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
  - c) 3.KDL – nieregularna od 12 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD** 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 dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
  - a) 1.KDD – nieregularna od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 2.KDD – nieregularna od 10 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 3.KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 4.KDD – 10 m.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga wewnętrzna;
- 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 drogi w liniach rozgraniczających:** 5 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe.**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

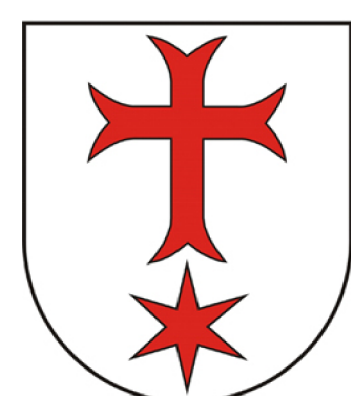
**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

**Miłosz Roman**



N

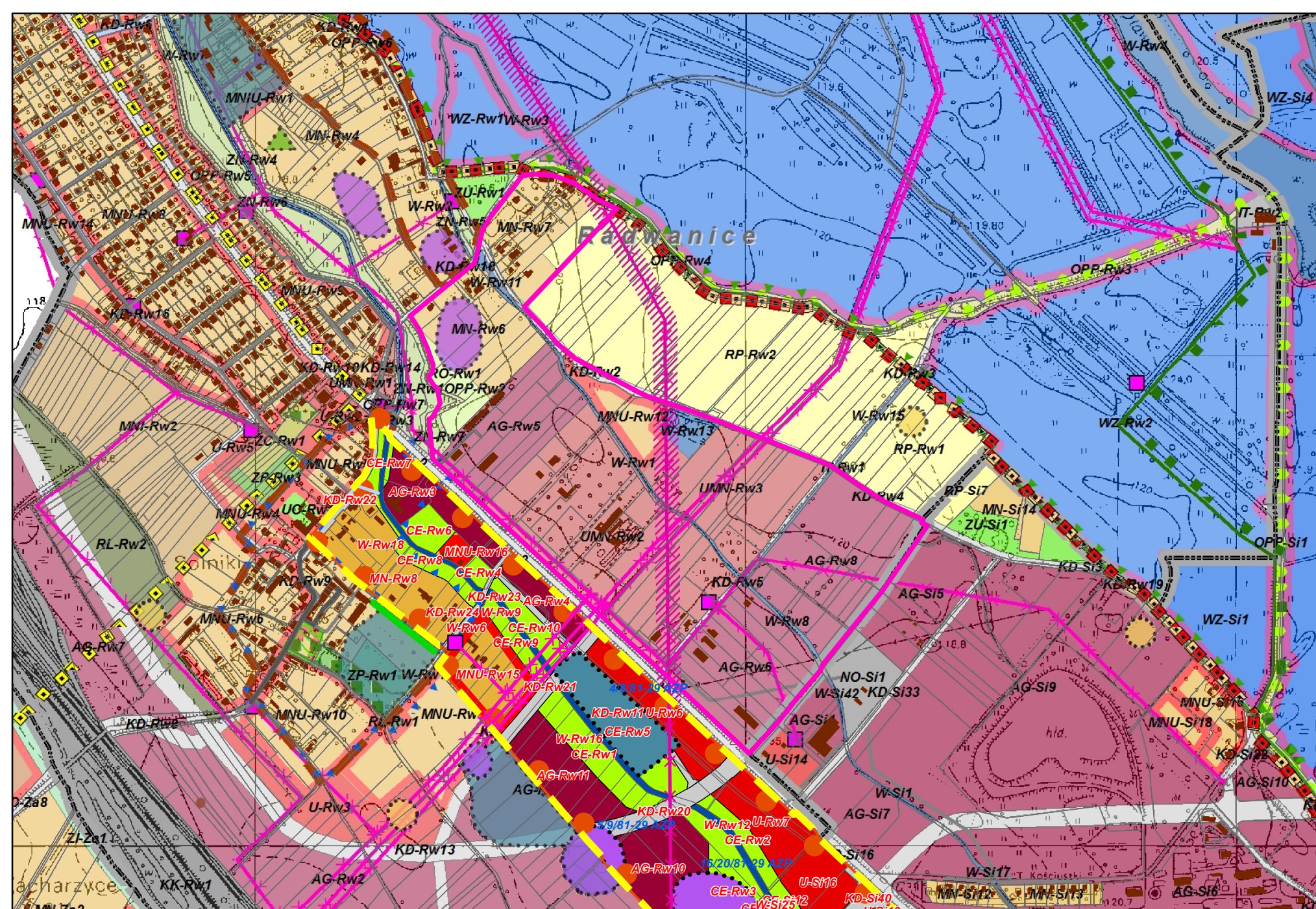


# GMINA SIECHNICE

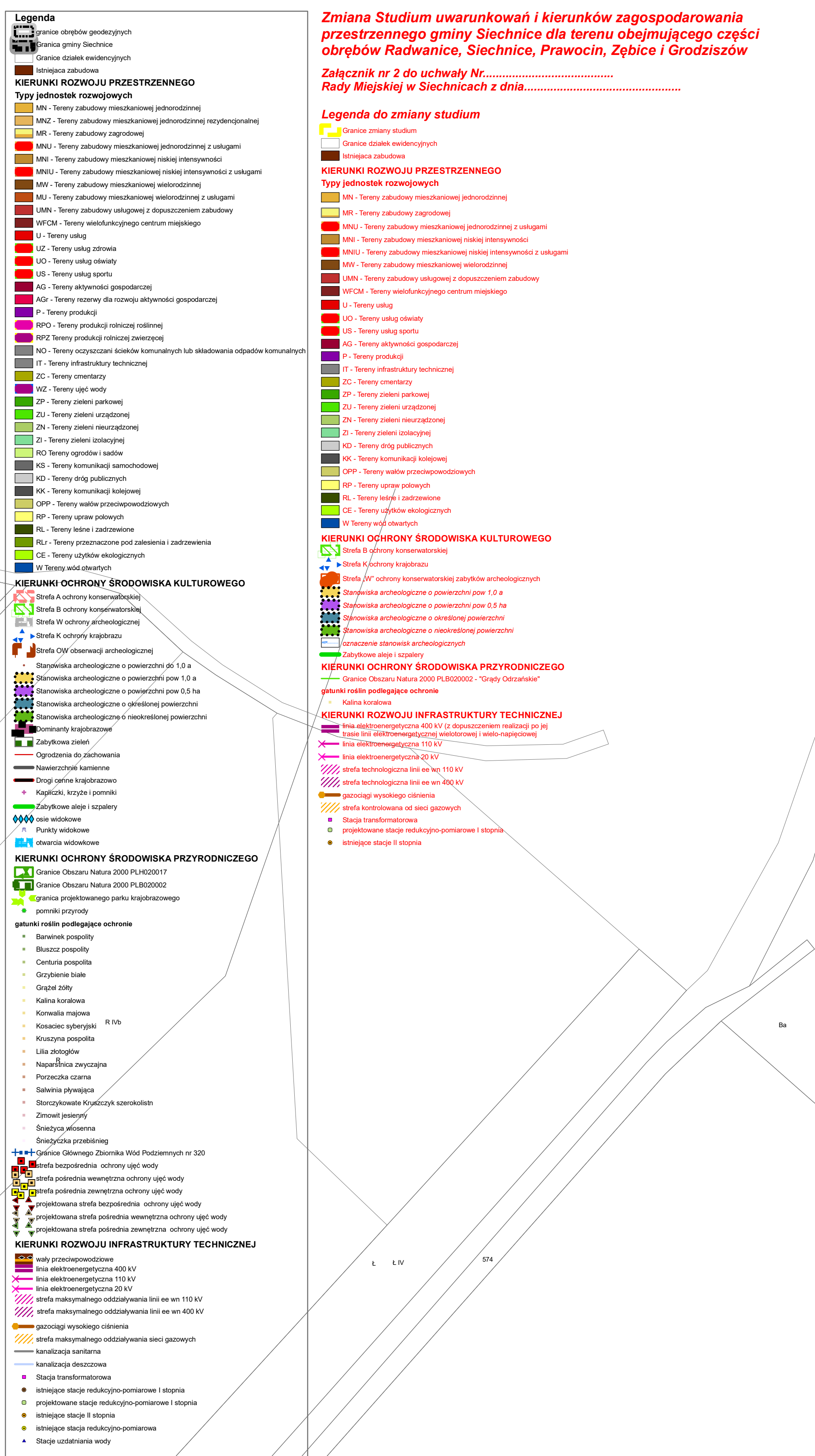
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RADWANICE DLA OBSZARU W REJONIE ULICY GRAFITOWEJ

RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH Z DNIA.....  
SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE



LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIECHNICE



### Legenda

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

### Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- P/U - tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- R - teren rolniczy
- WS - tereny zbiornika wodnego i rowów melioracyjnych
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- H - teren wałów przeciwpowodziowych
- E - teren obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

### Obiekty podlegające ochronie:

- granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej

- stanowisko archeologiczne

- oznaczenie stanowiska archeologicznego

- granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

### Obiekty podlegające ochronie i granice obszarów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”

### Oznaczenia informacyjne:

- cały obszar planu znajduje się w granicach obszarów narażonych na zaniechanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- granice strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego 50 m
- granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

0 50 100 200 300 400 500 m



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej**

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. 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), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej (zwanego dalej projektem planu) – nieuwzględnionych przez Burmistrza Siechnic – w sposób następujący:

**I. Uwagi wniesione do dnia 29.09.2016 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2016 r. do 14 września 2016 r. - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:**

- 1) **3 uwagi złożone w dniach od 29.09.2016r do 30.09.2016 r.** przez osobę fizyczną o takiej samej treści:  
*Dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej z zakresu logistyki i magazynowania towarów oraz baz transportowych.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga sprzeczna z wnioskami wniesionymi do planu przed etapem uzgodnień i opiniowania. Ze względu na dopuszczenie realizacji w terenie zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie realizacji inwestycji mogących stanowić uciążliwości dla tej zabudowy (obejmujących również inwestycje wnoszone w uwadze) może spowodować konflikty przestrzenne po zakończeniu zagospodarowania terenów. Zmiana wnoszona w uwadze jest również niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – przedmiotowe działki znajdują się w zasięgu strefy UMN-RW2 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej), dla której w studium ustalono również nakaz stosowania warunków zabudowy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie realizacji inwestycji określonych w uwadze jako podstawowego przeznaczenia terenów spowodowałoby naruszenie art. 15 ust.1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

- 2) **uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r.** przez osobę prawną o treści: 1. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z ustalonej w projekcie planu na 30% powierzchni działki budowlanej na 70%. 2. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy z ustalonej w projekcie planu - 0,5 powierzchni działki budowlanej na 1,2. 3. Zwiększenie maksymalnej powierzchni obiektów produkcyjnych z ustalonej w projekcie planu na 200 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na 600 m<sup>2</sup>.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zmiana wnoszona w uwadze częściowo niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – przedmiotowe działki znajdują się w zasięgu strefy UMN-RW2 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej), w której maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy netto wynosi 0,6. W studium ustalono również, że dla terenu należy stosować warunki zabudowy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zwiększenie wskaźników urbanistycznych oraz dopuszczenie realizacji magazynów i obiektów produkcyjnych jako równorzędnego przeznaczenia terenów spowodowałoby naruszenie art. 15 ust.1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

- 3) **2 uwagi złożone w dniu 16.09.2016 r.** przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zmiana wnoszona w uwadze niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – przedmiotowa działka znajduje się w zasięgu strefy UMN-RW2 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej). Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie art. 15 ust.1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami)

**4) uwaga złożona w dniu 27.09.2016 r. przez osobę fizyczną o treści:**

*1. brak zgody na realizację drogi, 2. przywrócenie stanu zagospodarowania działki – zgodnie z istniejącym użytkowaniem gruntów.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Realizacja drogi niezbędna do obsługi komunikacyjnej działek inwestycyjnych położonych w ciągu drogi krajowej nr 94, w tym działki wymienionej w uwadze. Likwidacja drogi uniemożliwiłaby możliwości realizacji inwestycji budowlanych na tych działkach oraz naruszyłaby warunki uzgodnienia planu przez GDDKiA we Wrocławiu, co spowodowałoby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

**5) 5 uwag złożonych w dniach od 26.09.2016 r. do 29.09.2016 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

*Usunięcie z ustaleń projektu planu ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury dotyczących ochrony historycznej kompozycji przestrzenną – architektonicznej zespołu ruralistycznego.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wykreślenie przedmiotowych ustaleń spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, co stanowiłoby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami)

**6) 6 uwag złożonych w dniach od 27.09.2016 r. do 28.09.2016 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

*Usunięcie ustaleń projektu planu w zakresie nakazu gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu wód opadowych na terenach własnych inwestora oraz zakazu rozsączania wód w gruncie.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wykreślenie z treści projektu ustaleń dotyczących bilansowania wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestora spowodowałoby, ze względu na warunki geologiczne, zagrożenie stagnowania tych wód na terenach objętych planem, w tym po spływie również na działkach położonych poza granicami inwestycji. Stwarzałoby również możliwość spływu tych wód kanalizacją deszczową będącą w zarządzie gminy Siechnice. Uwarunkowania techniczne sieci uniemożliwiają stosowanie takiego rozwiązania.

**7) 5 uwag złożonych w dniach od 27.09.2016 r. do 28.09.2016 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

*Zmniejszenie minimalnej szerokości dojazdów niewydzielonych z ustalonej w projekcie planu 5 m na 3 m.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Realizacja dojazdów do działek budowlanych w oparciu o drogi 3 m nie spełnia zamierzonego standardu zagospodarowania terenów określonego w projekcie planu. Realizacja dojazdów na drogach o szerokości 3 m utrudniłoby nie tylko dojazd do działek budowlanych, ale utrudniłoby również dojazd dla samochodów transportu przeciwpożarowego oraz związanego bezpieczeństwem powszechnym. Wnoszona szerokość dojazdu nie ma również odzwierciedlenia w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa.

8) **4 uwag złożonych w dniu 28.09.2016 r.** przez różne osoby fizyczne o treści:

*Skrócenie terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu poprzez błędne określenie nazw materiałów dotyczących wykładanego projektu zamieszczonych na stronie internetowej.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Błąd w nazwie materiałów na stronie internetowej nie powodował braku możliwości zapoznania się z nimi. Materiały źródłowe zamieszczone na stronie Urzędu Miejskiego w Siechnicach zawierały odpowiednie do przedmiotu wyłożenia pliki, w których określono nazwę i treść oraz załączniki graficzne wykładanego projektu planu miejscowego.

9) **6 uwag złożonych w dniach od 26.09.2016 r. do 28.09.2016 r.** przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z ustalonego w projekcie planu na 10% powierzchnia działki budowlanej na 30%.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zmiana wskaźnika nie odpowiada przeznaczeniu ustalonego dla przedmiotowych terenów. Przeznaczenie to związane jest z intensywną działalnością gospodarczą. Wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% znacząco utrudniłoby możliwości inwestycyjne na tych terenach.

10) **5 uwag złożonych w dniach od 26.09.2016 r. do 28.09.2016 r.** przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści: *Zmiana zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone podstawie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, ze zmianami) i podlegały uzgodnieniu z RZGW we Wrocławiu. Zmiana zasięgu granic spowodowałaby naruszenie warunków uzgodnienia planu i tym samym również naruszenia przepisów art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

11) **2 uwagi złożone w dniu 27.09.2016 r. przez osobę fizyczną** o treści: *Zmiana przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zmiana wnoszona w uwadze niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – przedmiotowa działka znajduje się w zasięgu strefy MN-RW6 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług). W projekcie planu dopuszczono realizację działalności usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby naruszenie art. 15 ust.1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

12) **5 uwag złożonych w dniach od 27.09.2016 r. do 28.09.2016 r. przez różne osoby fizyczne** o takiej samej treści:

*Zwiększenie zakresu możliwych do realizacji usług (rezygnacja ze wskazywania usług możliwych do realizacji i ograniczenie profilu usług do usług nieuciążliwych).*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga sprzeczna z wnioskami wniesionymi do planu przed etapem uzgodnień i opiniowania. Ze względu na przeznaczenie przedmiotowych terenów związanych z zabudową mieszkaniową dopuszczenie realizacji inwestycji usługowych bez określenia ich profilu i przy użyciu rodzaju usług nie zdefiniowanych szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa mogłoby stanowić uciążliwość dla mieszkańców tych terenów.

**13) 3 uwagi złożonych w dniu 27.09.2016 r. przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:**

*1. Likwidacja drogi wewnętrznej, ze względu na istniejącą drogę wewnętrzną oraz możliwość zapewnienia dojazdu do działek poprzez przedłużenie drogi 2.KDD lub od strony ulicy Stawowej. 2. Usunięcie z ustaleń projektu planu ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury dotyczących ochrony historycznej kompozycji przestrzenną – architektonicznej zespołu ruralistycznego. 3. Brak zgody na podział geodezyjny działek proponowany w projekcie planu.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Wskazana droga miała służyć poprawie warunków obsługi komunikacyjnej działek położonych w przedmiotowym terenie. Uwagi złożone w trakcie wyłożenia wskazują, że jej realizacja nie ma uzasadnienia – właściciele nieruchomości mają zapewniony dojazd do swoich działek budowlanych lub zrealizują go we własnym zakresie. Przy czym w projekcie planu nie ma możliwości wskazania dojazdu do działek położonych w terenie 2.MN poprzez inne tereny o funkcji rolniczej lub produkcyjno – usługowej (ze względu na sposób zagospodarowania terenów niezwiązanych z zabudową jednorodzinną).

2. Wykreślenie przedmiotowych ustaleń spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, co stanowiłoby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

3. Proponowane podziały geodezyjne, zgodnie z rysunkiem planu, nie są ustaleniami planu, a jedynie warstwą informacyjną, mającą zobrazować możliwe do przeprowadzenia po uchwaleniu planu podziały geodezyjne. Likwidacja linii proponowanych podziałów na przedmiotowych działkach pozostanie bez wpływu na ustalenia planu.

**14) uwaga złożona w dniu 29.09.2016 r. przez Radę Osiedla Radwanice o treści:**

*1. Zwiększenie zakresu możliwych do realizacji usług (rezygnacja ze wskazywania usług możliwych do realizacji i ograniczenie profilu usług do usług nieuciążliwych)*

*2. Usunięcie z ustaleń projektu planu ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury dotyczących ochrony historycznej kompozycji przestrzenną – architektonicznej zespołu ruralistycznego*

*3. Dostosowanie minimalnej powierzchni działek budowlanych do wprowadzonej dla sporządzanego planu miejscowego dla części Radwanic w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i szerokiej*

*4. Wyłączenie terenów mieszkaniowych i usługowych z ustaleń planu w zakresie nakazu gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu wód opadowych na terenach własnych inwestora oraz zakazu rozsączania wód w gruncie*

*5. Zmiana zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (zgłaszający uwagę mylnie określił ustalenia planu mające ulec zmianie odnosząc się do ustaleń określających przeznaczenie terenów).*

*6. Zwiększenie na terenach P/U minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z ustalonego w projekcie planu na 10% powierzchnia działki budowlanej na 30%.*

*7. Przeznaczenie istniejącego stawu na cele wód powierzchniowych.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:



1. Uwaga sprzeczna z wnioskami wniesionymi do planu przed etapem uzgodnień i opiniowania. Ze względu na przeznaczenie przedmiotowych terenów związanych z zabudową mieszkaniową dopuszczenie realizacji inwestycji usługowych bez określenia ich profilu i przy użyciu rodzaju usług nie zdefiniowanych szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa mogłoby stanowić uciążliwość dla mieszkańców tych terenów.

2. Wykreślenie przedmiotowych ustaleń spowodowałoby naruszenie warunków uzgodnienia planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, co stanowiłoby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami)

3. Zmiana ustaleń jest uzasadniona w kontekście ustalenia jednolitego standardu architektoniczno – przestrzennego dla sąsiadujących ze sobą obszarów o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowym i podobnych warunkach zagospodarowania terenów.

4. Wykreślenie z treści projektu ustaleń dotyczących bilansowania wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestora spowodowałoby, ze względu na warunki geologiczne, zagrożenie stagnowania tych wód na terenach objętych planem, w tym po spływie również na działkach położonych poza granicami inwestycji. Stwarzałoby również możliwość spływu tych wód kanalizacją deszczową będącą w zarządzie gminy Siechnice. Uwarunkowania techniczne sieci uniemożliwiają stosowanie takiego rozwiązania

5. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone podstawie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, ze zmianami) i podlegały uzgodnieniu z RZGW we Wrocławiu. Zmiana zasięgu granic spowodowałaby naruszenie warunków uzgodnienia planu i tym samym również naruszenia przepisów art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami).

6. Zmiana wskaźnika nie odpowiada przeznaczeniu ustalonego dla przedmiotowych terenów. Przeznaczenie to związane jest z intensywną z intensywną działalnością gospodarczą. Wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% znacząco utrudniłoby możliwości inwestycyjne na tych terenach.

7. Zmiana uzasadniona istniejącym użytkowaniem terenów.

**II. Uwagi wniesione do dnia 31 stycznia 2018 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu **w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 16 stycznia 2018 r.** - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

1) **10 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

1. *Brak zgody na poszerzenie dróg 1.KDL, 2.KDL obejmującej poszerzenie dróg oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej. Dostosowanie ich szerokości do parametrów dróg wskazanych w planie miejscowym obowiązującym w innej części wsi Radwanice, tj. 7 m dla drogi lokalnej i 5 m dla drogi dojazdowej.*

2. *Brak zgody na ograniczenia zagospodarowania działek budowlanych wynikające z wyznaczonych w planie linii zabudowy.*

3. *Negatywny wpływ poszerzenia dróg 1.KDL i 2.KDL na ochronę układu ruralistycznego wsi objętego strefą ochrony konserwatorskiej.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Rozbudowa układu komunikacyjnego w granicach planu jest związana bezpośrednio z istotnym powiększeniem terenów inwestycyjnych. Intensyfikacją działań budowlanych wymaga dostosowania układu komunikacyjnego do większego ruchu komunikacyjnego oraz ma umożliwić realizację niezbędnej do uzbrojenia nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. Wskazane w uwadze argumenty o możliwym ograniczeniu szerokości dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, odpowiednio do 5 m i 7 m nie mają odzwierciedlenia w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2017 r. poz. 2222, ze zmianami). Przyjęcie proponowanych parametrów dróg stanowiłoby istotne naruszenie przepisów prawa.

2. Wyznaczone linie zabudowy spełniają warunki odległości określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2017 r. poz. 2222, ze zmianami). Podlegały one uzgodnieniu z zarządcami dróg. Zmiana odległości stanowiłaby naruszenia przepisów art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Brak wykształconej pierzei dróg w obszarze planu uniemożliwia odstępstwo od obowiązujących przepisów prawa.

3. Projekt planu miejscowego został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w strefie ochrony konserwatorskiej. Organ w postanowieniu nie zgłaszał zagrożeń dla wykształconego układu ruralistycznego wsi, w wyniku wskazanego w projekcie układu komunikacyjnego.

2) **31 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Brak zgody na dopuszczenie w projekcie planu realizacji na terenach PU i U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Dopuszczenie realizacji przedmiotowych przedsięwzięć jest niezbędne w przypadku terenów związanych z działalnością gospodarczą. Lista inwestycji zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko znacząco ogranicza możliwość prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej. Dopuszczenie takich inwestycji nie oznacza jednak zagrożenia dopuszczalnych norm środowiska poza granicami prowadzonej inwestycji. W projekcie planu wprowadzono 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. Dodatkowo przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zmianami) będą nakładały na inwestora konieczność wykonania odpowiednich raportów określających zakres oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie. W przypadku wykazania ponadnormatywnego oddziaływania inwestycja nie będzie mogła być zrealizowana

3) **28 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zwiększenie przyjętego dla terenów P/U wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30% działki budowlanej z ustalonego 10% , ze względu na stan środowiska oraz wskaźnik przyjęty dla innych terenów w obszarze planu*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przyjęty wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów P/U jest zgodny z obowiązującym w gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Argument odnoszący się w uwadze do stanu środowiska oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na innych terenach w obszarze planu nie ma uzasadnienia w zasadach zagospodarowania terenów produkcyjno – usługowych. Wymienione odniesienie dotyczy wskaźnika wskazanego dla terenów z funkcją mieszkaniową, które mają zupełnie inny sposób zagospodarowania działek budowlanych niż tereny związane z działalnością gospodarczą. Przyjęcie dla tych terenów wskaźnika takie jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całkowicie zablokowałoby możliwość prowadzenia działalności gospodarczej. Tereny produkcyjno – usługowe wymagają zwiększonej powierzchni manipulacyjnej na działce budowlanej, obejmującej również miejsca postojowe i parkingowe.

4) **27 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zwiększenie zakresu możliwych do realizacji usług na terenach MN i MN/U (rezygnacja ze wskazywania usług możliwych do realizacji i ograniczenie profilu usług do usług nieuciążliwych).*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga sprzeczna z wnioskami wniesionymi do planu przed etapem uzgodnień i opiniowania.. Również treść uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wskazuje na wolę mieszkańców obrębu

Radwanice określająca ograniczenie inwestycji o wysokiej intensywności zabudowy i mogących stanowić źródło uciążliwości. Ze względu na dominujące mieszkaniowe funkcje przedmiotowych terenów dopuszczenie realizacji inwestycji usługowych bez określenia ich profilu i przy użyciu rodzaju usług nie zdefiniowanych szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa mogłoby stanowić uciążliwości dla mieszkańców obrębu Radwanice.

5) **12 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Wykreślenie dla wyszczególnionych w planie terenów ustaleń w zakresie zagrożenia powodziowego, w tym narażenia na zalanie wodami powodziowymi w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych obszarów zagrożonych powodzią zostało wyznaczone podstawie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zmianami) i podlegały uzgodnieniu z RZGW we Wrocławiu. Zmiana zasięgu granic tych obszarów spowodowałaby naruszenie warunków uzgodnienia planu i tym samym również naruszenia przepisów art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami)

6) **31 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zmiana minimalnej szerokości dojazdów niewydzielonych z ustalonej 5 m na 3,0 m (zgodnie z ustaleniami innych planów miejscowych w gminie Siechnice).*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Proponowana szerokość dojazdów niewydzielonych nie spełnia kryteriów minimalnej szerokości dróg przeciwpożarowych określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych. Zmniejszenie szerokości dojazdów poniżej 5 m nie spełni również warunków dojazdu dwukierunkowego do wydzielanych działek budowlanych.

7) **24 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zmiana ustaleń dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Radwanice.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasady w niej obowiązujące zostały wyznaczone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie uzgodnienia. Zmiana tych ustaleń stanowiłaby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Strefa ma na celu ochronę ukształtowanego historycznie układu przestrzennego, wraz z zachowanymi obiektami o proveniencji historycznej. Argumenty podnoszone w uwadze odnoszące się do nieracjonalności tych ustaleń w świetle zmian w zagospodarowaniu terenów objętych granicami strefy ochronnej nie uzasadniają braku konieczności ochrony istniejących elementów rozplanowania historycznego oraz odbudowy zniszczonych elementów układu urbanistycznego w skutek działalności inwestycyjnej.

8) **8 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej (włączenie działki do terenów MN/U).*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zmiana niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Działka położona terenie MN-RW7. Usługi w tej strefie stanowią jedynie przeznaczenie uzupełniające i są ograniczone do drobnych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Uwzględnienie uwagi stanowiłoby tym samym istotne naruszenie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu



i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Uwzględnienie uwagi mogłoby również powodować uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości. Obecnie obszar ten ma charakter uspokojony i dominuje tu zabudowa mieszkaniowa.

9) **17 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Ograniczenie zasięgu istniejącego rowu do jego koryta, przeznaczając pozostałą część na cele zieleni urządzonej.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ograniczenie szerokości rowu znacząco utrudniłoby przepływ wody, co zwiększyłoby zagrożenie zalaniem wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości. Urządzenie koryta rowu zespołami zieleni urządzonej dodatkowo utrudniłoby przepływ wody oraz powodowałoby znaczące straty w ramach tej zieleni w okresach intensywnych opadów.

10) **12 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*1. Brak zgody na poszerzenie drogi 2.KDL obejmującej poszerzenie drogi oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej. Dostosowanie ich szerokości do parametrów dróg wskazanych w planie miejscowym obowiązującym w innej części wsi Radwanice, tj. 7 m dla drogi lokalnej i 5 m dla drogi dojazdowej.*

*2. Brak zgody na ograniczenia zagospodarowania działek budowlanych wynikające z wyznaczonych w planie linii zabudowy.*

*3. Ograniczenie zasięgu istniejącego rowu do jego koryta, przeznaczając pozostałą część na cele zieleni urządzonej.*

*4. Negatywny wpływ poszerzenia drogi 2.KDL na ochronę układu ruralistycznego wsi objętego strefą ochrony konserwatorskiej*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Rozbudowa układu komunikacyjnego w granicach planu jest związana bezpośrednio z istotnym powiększeniem terenów inwestycyjnych. Intensyfikacją działań budowlanych wymaga dostosowania układu komunikacyjnego do większego ruchu komunikacyjnego oraz ma umożliwić realizację niezbędnej do uzbrojenia nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. Wskazane w uwadze argumenty o możliwym ograniczeniu szerokości dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, odpowiednio do 5 m i 7 m nie mają odzwierciedlenia w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2017 r. poz. 2222, ze zmianami). Przyjęcie proponowanych parametrów dróg stanowiłoby istotne naruszenie przepisów prawa. 2. Wyznaczone linie zabudowy spełniają warunki odległości określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2017 r. poz. 2222, ze zmianami). Podlegały one uzgodnieniu z zarządcami dróg. Zmiana odległości stanowiłaby naruszenia przepisów art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Brak wykształconej pierzei dróg w obszarze planu uniemożliwia odstępstwo od obowiązujących przepisów prawa. 3. Ograniczenie szerokości rowu znacząco utrudniłoby przepływ wody, co zwiększyłoby zagrożenie zalaniem wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości. Urządzenie koryta rowu zespołami zieleni urządzonej dodatkowo utrudniłoby przepływ wody oraz powodowałoby znaczące straty w ramach tej zieleni w okresach intensywnych opadów. 4. Projekt planu miejscowego został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w strefie ochrony konserwatorskiej. Organ w postanowieniu nie zgłaszał zagrożeń dla wykształconego układu ruralistycznego wsi, w wyniku wskazanego w projekcie układu komunikacyjnego

11) **21 uwag złożonych w dniu 31.01.2018 r.**, przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Zwiększenie wysokości garaży i budynków gospodarczych na terenach MN i MN/U do 10 m i dostosowanie ich do wysokości obiektów na terenach produkcyjno – usługowych.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Sposób zagospodarowania działek w ramach terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych jest całkowicie odmienny od sposobu zagospodarowania terenów produkcyjno – usługowych. Zabudowa uzupełniająca na takich terenach jest często związana z procesami technologicznymi oraz koniecznością garażowania samochodów ciężarowych. Na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych zabudowa uzupełniająca zabezpiecza jedynie codzienne potrzeby mieszkańców. Zwiększenie wysokości obiektów gospodarczych i garaży na przedmiotowych terenach istotnie zakłócałoby ład przestrzenny oraz powodowało ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla mieszkańców sąsiadujących nieruchomości.

12) **uwaga złożona w dniu 30.01.2018 r.**, przez osobę fizyczną o treści:

1. *Wprowadzenie do ustaleń planu definicji infrastruktury technicznej, wyłączającej maszty bazowe telefonii komórkowej.*

2. *Wprowadzenie do uchwały zakazu lokalizacji inwestycji wymienionych dla terenów objętych granicami planu wg załączonej w uwadze liście przedsięwzięć wykluczonych.*

3. *Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i drogową.*

4. *Wprowadzić zakaz lokalizacji masztów bazowych telefonii komórkowej, zaleceniami wskazanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.*

5. *wprowadzenie ustaleń w zakresie uciążliwości inwestycji w obszarze planu w odniesieniu do praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów, bez odniesienia się do obowiązujących norm oddziaływania na środowisko*

6. *W ustaleniach dla terenów zabudowy mieszkaniowej wpisać ustalenia w zakresie lokalizacji usług podstawowych dla mieszkańców oraz wykluczyć dopuszczenie lokalizacji usług produkcyjnych.*

7. *Wprowadzenie do projektu planu ustaleń, że plan miejscowy i obowiązujące studium stanowią „spójną całość”.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Pojęcie infrastruktury technicznej zostało zdefiniowane w przepisach prawa wyższego rzędu w stosunku do aktu prawa jakim jest plan miejscowy. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie spowodowałoby istotne naruszenie prawa i tym samym wycofanie Uchwały Rady Miejskiej z obiegu prawnego.

2. Wymienione przedsięwzięcia w większości odnoszą się do działalności produkcyjnej i magazynowo - składowej, która nie jest dopuszczona do realizacji w obszarze sporządzanego planu. Brak dopuszczeń w tym zakresie powoduje, że wprowadzanie ograniczeń wymienionych w uwadze nie ma uzasadnienia. Wymienione w uwadze przedsięwzięcia usługowe takie jak schroniska dla zwierząt czy usługi związane z obsługą transportu ciężarowego również nie są dopuszczone ustaleniami planu. W ustaleniach szczegółowych dla terenów wymieniono dopuszczony profil usług i nie obejmuje on przedsięwzięć wskazanych uwadze.

3. Ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w zakresie wskazanym w uwadze, zostały zawarte w par. 9 projektu planu.

4. W projekcie planu nie dopuszcza się możliwości lokalizowania masztów telefonii komórkowej. Wprowadzenie zaleceń w zakresie lokalizacji takich masztów, które zostały wskazane w studium obowiązującym odbiega od obowiązujących przepisów odrębnych regulujących warunki lokalizacji masztów komórkowych. W wyniku innych uwag złożonych w trakcie wyłożenia w projekcie planu wskazuje się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej 20 m. Wysokość ta całkowicie wyklucza możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej.

5. Dopuszczalne normy oddziaływania na środowisko stanowią obowiązujące przepisy prawa i regulują dopuszczalny zakres oddziaływania na środowisko. Wprowadzenie ustaleń wykraczających poza regulacje prawne stanowi istotne naruszenie przepisów wyższego rzędu i skutkuje wycofaniem planu miejscowego z obiegu prawnego. Wprowadzanie ustaleń w zakresie form władania nieruchomością nie jest przedmiotem planu miejscowego. W projekcie planu zastosowano ustalenia warunkujące dotrzymanie norm środowiska poza granicami własności, na których prowadzone są inwestycje.

6. Uwaga niezrozumiała. W jej treści wprowadzono pojęcie niedefiniowane w przepisach prawa. Dotyczy ono zarówno przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Składający uwagę nie wskazał zakresu proponowanych usług ani zakresu ich udziału w przeznaczeniu usługowym. Nie ma możliwości sprawdzenia, czy proponowane zmiany są zgodne z przepisami prawa i czy nie powodują naruszenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczenie obiektów produkcyjnych jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rezygnacja z dopuszczenia obiektów produkcyjnych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami produkcyjnymi nie ma uzasadnienia i stanowi istotne ograniczenie prowadzenia drobnej działalności produkcyjnej związanej z usługami rzemieślniczymi, w rozumieniu przepisów odrębnych, np. piekarni, itp.

7. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami) Rada Gminy stwierdza, przed uchwaleniem planu miejscowego, że nie narusza on obowiązującego studium. Stosowne ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w preambule projektu planu. Proponowany w uwadze zakres ustaleń wiążących studium w planem miejscowym nie ma uzasadnienia w cytowanych przepisach.

13) **uwaga złożona w dniu 30.01.2018 r.**, przez osobę prawną o treści:

*Wprowadzenie zmian ustaleń projektu planu w zakresie zasad rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wnoszone zmiany wykraczają poza zakres planu miejscowego określony w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami). Zmiany wynikające z treści uwagi są w większości regulowane przepisami odrębnymi. Powtarzanie przepisów obowiązujących w akcie niższego rzędu jakim jest plan miejscowy narusza przyjętą technikę prawodawczą.

14) **uwaga złożona w dniu 26.01.2018 r.**, przez osobę fizyczną o treści:

1. *Likwidacja wyznaczonego na działce terenu na cele infrastruktury elektroenergetycznej*
2. *Zmiana przeznaczenia działki części działki pozostawionej w użytkowaniu rolniczym na cele budowlane.*
3. *Udzielenie informacji o stanie rozpatrzenia wniosku złożonego z 2017 r. dotyczącego zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Przeznaczenie części działki na cele obiektów infrastruktury technicznej (stacja trafo) jest wynikiem uwzględnienia uwag Zakładu Energetycznego w trakcie opiniowania projektu planu. Lokalizacja stacji trefo jest niezbędna, zgodnie z tokiem opinii, do dostawy energii elektrycznej dla nowych obiektów budowlanych lokalizowanych w tej części projektu planu.

2. Powiększenie terenów budowlanych na działce spowodowałoby naruszenie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Część działki znajduje się w strefie RP-RW2 (produkcja rolnicza). Uwzględnienie uwagi stanowiłoby tym samym istotne naruszenie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami).

3. Wnoszona treść uwagi nie dotyczy procedury sporządzanego planu miejscowego.

**III. Uwagi wniesione do dnia 28 stycznia 2019 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 17 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r.** - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

1) **uwaga złożona w dniu 23.01.2019 r.** przez osobę fizyczną o treści:

1. *Dopuszczenie na terenach 2.P/U dachów o kącie nachylenia połaci 15°-45°, w tym zwłaszcza dla garaży i budynków gospodarczych.*



2. *Wprowadzenie dla terenów 1.P/U - 4.P/U w części określającej przeznaczenie podstawowe następujących zapisów: "Po zakończeniu budowy Obwodnicy Wschodniej Miasta Wrocławia i połączeniu Gminy SIECHNICE bezpośrednio z Zachodnią Obwodnicą i trasą S8, tereny te będą mogły pełnić samodzielne funkcje logistyczne i magazynowe."*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona w części (pkt 2) — nie można wprowadzać zapisów warunkujących przeznaczenie, zapis może być przedmiotem skarżenia przez Wojewodę Dolnośląskiego, brak podstaw prawnych do wprowadzenia zapisów, przekroczenie uprawnień Rady.

2) **uwaga złożona w dniu 23.01.2019 r.** przez osoby fizyczne o treści:

1. *Odrolnienie części działki nr 587 i 588.*
2. *Odrolnienie całej działki nr 589.*
3. *Wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*
4. *Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m.*
5. *Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej do 80% powierzchni zabudowy.*
6. *Umożliwienie budowy urządzeń reklamowych, w tym billboardów na dz. nr 589.*
7. *Odstąpienie od strefy "B" ochrony konserwatorskiej*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 16, ponieważ:

1. Nie jest możliwa zmiana przeznaczenia („odrolnienie”) części działek nr 587 i 588 oznaczonych w projekcie planu symbolem 1.R, gdyż byłoby to niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym te części działek przeznaczone są pod teren ogrodów i sadów — bez możliwości zabudowy (symbol: Ro-RwI).

3. Nie jest możliwa zmiana przeznaczenia („odrolnienie”) działki nr 589, gdyż byłoby to niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym w całości przeznaczona jest ona pod zieleni nieurz. dzon (symbol: ZN-Rw7). Brak jest możliwości dopuszczenia realizacji na dz. nr 587 i 588 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice działki te przeznaczone są częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol: MN-Rw6), a częściowo pod teren ogrodów i sadów — bez możliwości zabudowy (symbol: RoRwi).

4. Niemożliwe jest zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z uwagi na zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dopuszczające zabudowę o wys. max. 12m.

5. Zwiększenie do 80% maksymalnej powierzchni zabudowy byłoby niezgodne ze studium, w którym wskaźnik ten wynosi max. 50%.

6. Z uwagi na walory krajobrazowe oraz ochronę strefy od rzeki Zielonej brak zasadności sytuowania elementów reklamowych na terenach zieleni nieurządzonej.

3) **uwaga złożona w dniu 23.01.2019 r.** przez osoby fizyczne o treści:

*Przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na niezgodność ze studium dz. nr 589 w całości przeznaczona jest pod zieleni nieurządzoną, dz. nr 587 i 588 przeznaczone są po teren rolny i w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie jest możliwe przeznaczenie ww. działek w całości pod wnioskowane funkcje.

4) **uwaga złożona w dniu 24.01.2019 r.** przez osobę fizyczną o treści:

*Przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową. Dopuszczenie usług nieuciążliwych. Brak zgody na wprowadzenie drogi 3KDW.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona ponieważ wprowadzenie żadanego przeznaczenia w planie byłoby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, w którym działka nr 589 w całości przeznaczona jest pod zieleń nieurządzoną (symbol: ZN-Rw7), a działki nr 587 i 588 przeznaczone są po w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol: MN-Rw6) i w części pod teren ogrodów i sadów — bez możliwości zabudowy (symbol: RoRWI). Nie jest możliwe przeznaczenie ww. działek w całości pod wnioskowane funkcje.

5) **uwaga złożona w dniu 28.01.2019 r.** przez osobę fizyczną o treści:

1. *Maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej.*
2. *Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona — studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice dopuszcza maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 60%, a zatem wprowadzenie w planie maksymalnej wartości tego parametru na poziomie 70% byłoby niezgodne ze studium. W zakresie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% należy zaznaczyć, że działanie takie jest nieuzasadnione z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych oraz brak kanalizacji deszczowej w tym rejonie. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie stoi również w zgodzie z polityką antysmogową Gminy Siechnice.

6) **uwaga złożona w dniu 28.01.2019 r.** przez Radę Osiedla Radwanice o treści:

1. *Zdefiniować na nowo określenie usług w §4 pkt 9.*
2. *Usunąć lub zweryfikować zapisy §10.*
3. *Ograniczyć strefę OW ochrony konserwatorskiej jedynie do terenów stanowisk i zabytków (§ 10 pkt 5 i 6).*
4. *Zwiększyć minimalne powierzchnie działek (§11 pkt 1 lit a i b) dla terenów MN i MN/U (zabudowa wolnostojąca - 700 m<sup>2</sup>, zabudowa bliźniacza - 450 m<sup>2</sup> i zabudowa szeregowa - 350 m<sup>2</sup>).*
5. *Zwiększyć minimalną szerokość frontu działek (§11 pkt 2 lit. a i b) dla terenów MN i MN/U (zabudowa wolnostojąca - 20 m, zabudowa bliźniacza - 12 m i zabudowa szeregowa - 8 m).*
6. *W §13 pkt 1 lit. b dopisać: za wyjątkiem budowli powyżej 20 m wysokości.*
7. *Dopisać "nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej i usługowej" w §13 pkt 4 lit. e oraz g*
8. *Zdefiniować na nowo określenie usług w §16 ust. 1 pkt 2 lit a i §17 ust. 1 pkt 1 lit. a. Wprowadzić zapis określający usługi ogólne jako nieuciążliwe.*
9. *Usunąć z planu zapisy §16 ust. 2.*
10. *Zmienić zapisy §19 ust. 1 pkt 3 lit e (zmiana udziału procentowego z 10% na 30%).*
11. *Oznaczenie stawu zlokalizowanego w okolicy ul. Stawowej jako WS.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Uwaga nieuwzględniona w części pkt. 7, w zakresie §13 pkt 4 lit. g wprowadzenie wnioskowanych zapisów uniemożliwi w wyjątkowych sytuacjach odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
2. Uwaga nieuwzględniona w pkt. 8 — uzasadnienie identyczne jak w pkt 1

Uwaga nieuwzględniona w pkt. 9 granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych obszarów zagrożonych powodzią zostało wyznaczone podstawie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zmianami) i podlegały uzgodnieniu z RZGW we Wrocławiu. Zmiana zasięgu granic tych obszarów spowodowałaby naruszenie warunków uzgodnienia planu i tym samym również naruszenia przepisów art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami).

4. Uwaga nieuwzględniona w pkt. 10 Zmiana wskaźnika nie odpowiada przeznaczeniu ustalonego dla przedmiotowych terenów.

Przeznaczenie to związane jest z intensywną działalnością gospodarczą. Wprowadzenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% znacząco utrudniłoby możliwości inwestycyjne na tych terenach. Uwaga nieuwzględniona w pkt. 11 — treść uwagi w tym punkcie jest niezrozumiała i sprzeczna z jej uzasadnieniem.

7) **17 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Usunięcie z planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Radwanice obejmującej cały obszar planu i wprowadzenie ochrony jedynie w miejscach udokumentowanych stanowisk archeologicznych.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona.

Granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasady w niej obowiązujące zostały wyznaczone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zgodnie z procedurą naniesione i uzgodnione. Zmiana tych ustaleń stanowiłaby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami). Strefa ma na celu ochronę ukształtowanego historycznie układu przestrzennego, wraz z zachowanymi obiektami o proveniencji historycznej. Argumenty podnoszone w uwadze odnoszące się do nieracjonalności tych ustaleń w świetle zmian w zagospodarowaniu terenów objętych granicami strefy ochronnej nie uzasadniają braku konieczności ochrony istniejących elementów rozplanowania historycznego oraz odbudowy zniszczonych elementów układu urbanistycznego w skutek działalności inwestycyjnej.

7) **18 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Zmiana minimalnej szerokości dojazdów niewydzielonych z ustalonej 5 m na 3,0 m.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona.

Proponowana szerokość dojazdów niewydzielonych nie spełnia kryteriów minimalnej szerokości dróg przeciwpożarowych określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych (S14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zmniejszenie szerokości dojazdów poniżej 5 m nie spełni również warunków dojazdu dwukierunkowego do wydzielanych działek budowlanych, oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

inwestycyjnej.

8) **19 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Zmiana ustaleń dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Radwanice.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasady w niej obowiązujące zostały wyznaczone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zgodnie z procedurą naniesione i uzgodnione. Zmiana tych ustaleń

stanowiłaby jednocześnie naruszenie art. 17 pkt. 6 i pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami). Strefa ma na celu ochronę ukształtowanego historycznie układu przestrzennego, wraz z zachowanymi obiektami o proveniencji historycznej. Argumenty podnoszone w uwadze odnoszące się do nieracjonalności tych ustaleń w świetle zmian w zagospodarowaniu terenów objętych granicami strefy ochronnej nie uzasadniają braku konieczności ochrony istniejących elementów rozplanowania historycznego oraz odbudowy zniszczonych elementów układu urbanistycznego w skutek działalności inwestycyjnej.

9) **20 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Zwiększenie przyjętego dla terenów PIU wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30% działki budowlanej z ustalonego 10% , ze względu na stan środowiska oraz wskaźnik przyjęty dla innych terenów w obszarze planu.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przyjęty wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów P/U jest zgodny z obowiązującym w gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Argument odnoszący się w uwadze do stanu środowiska oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na innych terenach w obszarze planu nie ma uzasadnienia w zasadach zagospodarowania terenów produkcyjno – usługowych. Wymienione odniesienie dotyczy wskaźnika wskazanego dla terenów z funkcją mieszkaniową, które mają zupełnie inny sposób zagospodarowania działek budowlanych niż tereny związane z działalnością gospodarczą. Przyjęcie dla tych terenów wskaźnika takie jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całkowicie zablokowałoby możliwość prowadzenia działalności gospodarczej. Tereny produkcyjno – usługowe wymagają zwiększonej powierzchni manipulacyjnej na działce budowlanej, obejmującej również miejsca postojowe i parkingowe.

10) **20 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Brak zgody na dopuszczenie w projekcie planu realizacji na terenach PU i U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej braku zgody na dopuszczenie w projekcie planu realizacji na terenach PU i U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczenie realizacji przedmiotowych przedsięwzięć jest niezbędne w przypadku terenów związanych z działalnością gospodarczą. Lista inwestycji zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko znacząco ogranicza możliwość prowadzenia działalności produkcyjno usługowej. Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie oznacza jednak zagrożenia dopuszczalnych norm środowiska poza granicami prowadzonej inwestycji. W projekcie planu wprowadzono 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. Dodatkowo przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zmianami) będą nakładały na inwestora konieczność wykonania odpowiednich raportów określających zakres oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie. W przypadku wykazania ponadnormatywnego oddziaływania inwestycja nie będzie mogła być zrealizowana.

11) **19 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Zwiększenie wysokości garaży i budynków gospodarczych na terenach MN i MN/U do 10 m i dostosowanie ich do wysokości obiektów na terenach produkcyjno – usługowych.*

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Sposób zagospodarowania działek w ramach terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych jest całkowicie odmienny od sposobu zagospodarowania terenów produkcyjno – usługowych. Zabudowa uzupełniająca na takich terenach jest często związana z procesami technologicznymi oraz koniecznością



garażowania samochodów ciężarowych. Na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych zabudowa uzupełniająca zabezpiecza jedynie codzienne potrzeby mieszkańców. Zwiększenie wysokości obiektów gospodarczych i garaży na przedmiotowych terenach istotnie zakłócałoby ład przestrzenny oraz powodowało ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej uciążliwej dla mieszkańców sąsiadujących nieruchomości.

12) **24 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Zwiększenie zakresu możliwych do realizacji usług na terenach MN (rezygnacja ze wskazywania usług możliwych do realizacji i ograniczenie profilu usług do usług nieuciążliwych.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga sprzeczna z wnioskami wniesionymi do planu przed etapem uzgodnień i opiniowania.. Również treść uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wskazuje na wolę mieszkańców obrębu Radwanice określającą ograniczenie inwestycji o wysokiej intensywności zabudowy i mogących stanowić źródło uciążliwości. Ze względu na dominujące mieszkaniowe funkcje przedmiotowych terenów dopuszczenie realizacji inwestycji usługowych bez określenia ich profilu i przy użyciu rodzaju usług nie zdefiniowanych szczegółowo w obowiązujących przepisach prawa mogłoby stanowić uciążliwości dla mieszkańców obrębu Radwanice.

13) **15 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

1. *Brak zgody na poszerzenie drogi 2.KDL obejmującej poszerzenie drogi oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej. Dostosowanie ich szerokości do parametrów dróg wskazanych w planie miejscowym obowiązującym w innej części wsi Radwanice, tj. 7 m dla drogi lokalnej i 5 m dla drogi dojazdowej.*
2. *Brak zgody na ograniczenia zagospodarowania działek budowlanych wynikające z wyznaczonych w planie linii zabudowy.*
3. *Ograniczenie zasięgu istniejącego rowu do jego koryta, przeznaczając pozostałą część na cele zieleni urządzonej.*
4. *Negatywny wpływ poszerzenia drogi 2.KDL na ochronę układu ruralistycznego wsi objętego strefą ochrony konserwatorskiej.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

- 1) *W części pkt 2 - Wyznaczone linie zabudowy spełniają warunki odległości określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami). Linie zabudowy muszą zostać ustalone w planie obowiązkowo zgodnie z przepisami art. 15 pkt 6 i pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami).*
- 2) *W pkt 3 - Ograniczenie szerokości rowu znacząco utrudniłoby przepływ wody, co zwiększyłoby zagrożenie zalaniem wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości. Urządzenie koryta rowu zespołami zieleni urządzonej dodatkowo utrudniłoby przepływ wody oraz powodowałoby znaczące straty w ramach tej zieleni w okresach intensywnych opadów.*
- 3) *w pkt 4 — Projekt planu miejscowego został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w w zakresie rozbudowy układu komunikacyjnego w strefie ochrony konserwatorskiej. Organ w postanowieniu nie zgłaszał zagrożeń dla wykształconego układu ruralistycznego wsi, w wyniku wskazanego w projekcie układu komunikacyjnego.*

14) **4 uwagi złożone w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Zmiana przeznaczenia działki z MN na MN/U.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga w części nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona w części.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice teren, w granicach którego zlokalizowana jest działka nr 537, oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej (symbol: MN-Rw7). Możliwość oznaczenia w planie terenu symbolem MN/U istniała by w przypadku oznaczenia w studium tego obszaru symbolem MNU. Obecnie byłoby to niezgodne z ustaleniami studium.

15) **14 uwag złożonych w dniu 28.01.2019 r.** przez różne osoby fizyczne o tej samej treści:

*Wykreślenie dla wyszczególnionych w planie terenów ustaleń w zakresie zagrożenia powodziowego, w tym narażenia na zalanie wodami powodziowymi w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego.*

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga w części nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i innych obszarów zagrożonych powodzią zostało wyznaczone podstawie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zmianami) i podlegały uzgodnieniu z RZGW we Wrocławiu. Zmiana zasięgu granic tych obszarów spowodowałaby naruszenie warunków uzgodnienia planu i tym samym również naruszenia przepisów art. 17 pkt 6 i pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).

16) **uwaga złożona w dniu 28.01.2019 r.** przez Mieszkańców Radwanic o treści:

1. *Usunięcie nakazu przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Radwanice, zawartego w §10 ust. 2 lit. a.*

2. *Usunięcie §9 ust. 2 dopuszczającego możliwość lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach U i P/U oraz wprowadzenie zakazów w tym zakresie.*

3. *Zmiana ustaleń dla terenu 2.KDL poprzez pozostawienie tej drogi w jej obecnych granicach i o klasy dojazdowej (KDD).*

4. *Zmiana zapisów w §17 ust. 1 pkt 1 poprzez usunięcie zapisów umożliwiających lokalizację zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej na terenach 1-2MN/U.*

5. *Usunięcie z katalogu dopuszczalnych usług dla terenów o symbolu 1-2MN/U usług turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania).*

6. *Doprecyzowanie definicji usługi zawartej w §4 pkt 9, która powinna brzmieć: "prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz społeczności lokalnej, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi, nie powodujących przekroczeń norm emisji hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisach odrębnych".*

7. *Zmiana definicji przeznaczenia uzupełniającego, zawartej w §4 pkt 7, która powinna brzmieć: "inaczej funkcja uzupełniająca, nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniająca i wzbogacająca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, wyznaczona dla danego terenu lub działki, która nie może być zrealizowana bez przeznaczenia podstawowego".*

8. *Doprecyzowanie definicji usług rzemieślniczych zawartej w §4 pkt 7, która powinna brzmieć: "usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem usług, które mogą być uciążliwe dla mieszkańców jak kowalstwo, lakiernie, blacharnie czy warsztaty samochodowe".*

9. *Usunięcie w §9 ust. 3 sformułowania "powyżej dopuszczalnych norm".*

10. *Zwiększenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla obszarów z dostępem do usług do ilości min. 3 mp/100 m<sup>2</sup> pow. usługowej i 3 mp/5 zatrudnionych.*

11. *Utrzymanie kategorii drogi głównej i ograniczenia do 50 km/h dla DK94.*

12. *Dodanie §13 pkt 1 lit. b ograniczenia - "dopuszczenie lokalizacji istniejącej sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej do 12 m".*

13. *Wprowadzenie zapisów: "maszty telefonii komórkowej można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej".*

14. *Zmiana zapisów §19 ust. 3 pkt 3 lit a określających wysokość urządzeń infrastruktury technicznej poprzez zmniejszenie dopuszczalnej wartości na 12 m (z 20 m).*

15. *Wprowadzić zakaz zabudowy na działce nr 1043/7, znajdującej się w odległości poniżej 50 m od granicy wału.*

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 1, 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15.

Uzasadnienie:

1. Zapisy w SIO ust. 2 lit. a wprowadzone zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego

Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków i uzgodnione z tym organem. Usunięcie tych zapisów nie jest możliwe.

2. Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach U i PIU jest niezbędne w przypadku terenów związanych z działalnością gospodarczą. Lista inwestycji zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko znacząco ogranicza możliwość prowadzenia działalności produkcyjno usługowej. Dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie oznacza jednak zagrożenia dopuszczalnych norm środowiska poza granicami prowadzonej inwestycji. W projekcie planu wprowadzono 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.

Dodatkowo przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zmianami) będą nakładały na inwestora konieczność wykonania odpowiednich raportów określających zakres oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie. W przypadku wykazania ponadnormatywnego oddziaływania inwestycja nie będzie mogła być zrealizowana.

17) **2 uwagi złożone w dniu 29.01.2019 r.** przez tą samą osobę fizyczną o treści:

1. Niezgodność planu ze Studium w zakresie przeznaczenia działki nr 882/2.

2. Brak uwzględnienia wniosków do planu składanych przez właścicieli działek przez kilka lat (od 2013 roku).  
3. Brak obecności planisty oraz Burmistrza na dyskusji publicznej, a co za tym idzie niemożliwe prowadzenie rzeczowych rozmów i uzyskanie kluczowych informacji.

4. Ograniczenie możliwości zapoznania się z wyłożonym projektem planu wobec jego wyłożenia w okresie świąteczno-noworocznym.

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice w zakresie przeznaczenia działki nr 882/2, która zlokalizowana jest w nim w granicach obszaru oznaczonego symbolem UMN-Rw2. Zgodnie z zapisami studium przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UMN-Rw2 to teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej. Opis dla tych terenów przedstawia się następująco:

„Zabudowa usługowa z towarzyszącą zabudową mieszkaniową. Warunki zabudowy takie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeznaczeniem nie więcej, jak 40% powierzchni budynków na funkcję mieszkaniową. Dopuszcza się wolnostojące jednorodzinne budynki mieszkalne dla właścicieli usług. Dopuszcza się lokalizację niewielkich zakładów produkcyjnych o nieuciążliwym profilu działalności. ". Projekt planu na terenie 5.U, w granicach którego znajduje się przedmiotowa nieruchomość, dopuszcza jako przeznaczenie uzupełniające również zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej oraz lokale mieszkaniowe wbudowane w obiekty usługowe i produkcyjne. Zapisy te są zgodne z ustaleniami studium.

2. Wnioski nie zostały uwzględnione z uwagi na niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

3. Obowiązujące przepisy z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego nie nakładają obowiązku obecności na dyskusji publicznej Burmistrza i wykonawcy projektu mpzp.

Projekt planu został wyłożony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami). Ponadto projekt był udostępniony do wglądu na stronie internetowej Gminy Siechnice, wobec czego można było się z nim zapoznać w każdej chwili.

**IV. Uwagi wniesione do dnia 19 maja 2023 r.** – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 17 kwietnia 2023 r. do 11 maja 2023 r.** – nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:

- 1) **uwaga złożona w dniu 15.05.2023 r.** przez osoby fizyczne o treści: *Dlaczego w upublicznionym projekcie nie uwzględniono naszego wniosku złożonego na piśmie z dnia 30.09.2019 r., w którym wnioskowaliśmy o rozszerzenie na całą powierzchnię działki nr 540 terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną?*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe przeznaczenie całej przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdyż było by to niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Możliwe jest jedynie utrzymanie dla części działki nr 540 ustaleń obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132), w którym ta właśnie część jest przeznaczona pod tereny zabudowy siedliskowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy zagrodowej (symbol A 41 MR). Ponieważ pozostała część tej działki w w/w obowiązującym planie miejscowym znajduje się na terenie oznaczonym symbolem A40RZ o następujących ustaleniach: „Tereny obudowy biologicznej istniejących terenów wodonośnych wyłączone z pod zabudowy z wyjątkiem inwestycji hydrotechnicznych (tereny zalewowe). Na obszarze poza wałem przeciwpowodziowym, dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez możliwości stosowania chemicznych nawozów sztucznych oraz realizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej.”. Utrzymanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dopuszczone jest zapisami w/w studium, zawartymi w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ustalenia Ogólne (na str. 35-36), zgodnie z którymi: „Jeżeli obowiązujące przeznaczenie lub warunki zabudowy ustalone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są odmienne od określonych w niniejszym studium ustaleń szczegółowych, dotyczących kierunków rozwoju na obszarze danej jednostki, dopuszcza się utrzymanie obowiązujących w planie miejscowym ustaleń.” Wobec powyższego nie uwzględniono przedmiotowej uwagi.

- 2) **uwaga złożona w dniu 15.05.2023 r.** przez osoby fizyczne o treści:

*Czym kierował się Urząd proponując zmniejszenie powierzchni działki nr 540 przeznaczoną pod zabudowę w stosunku do obowiązującego aktualnie, MPZP wsi Radwanice z 1999 r? Prosimy aby urząd udzielając odpowiedzi na pytanie rozważył ją szczególnie w kontekście odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, zgodnie z art. 36. Dz. U. 2022. 503 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przedmiotowa działka może zostać przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w części posiadającej takie przeznaczenie w kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Wyłożony do publicznego wglądu projekt przedmiotowego planu miejscowego przewiduje więc przeznaczenie działki nr 540 zgodne z przeznaczeniem wskazanym w w/w studium. Innym rozwiązaniem możliwym do zastosowania jest jedynie utrzymanie dla całej lub części rzeczonyj nieruchomości ustaleń obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132), w którym jest ona przeznaczona pod tereny zabudowy siedliskowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy zagrodowej (symbol A 41 MR). Utrzymanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dopuszczone jest zapisami w/w studium, zawartymi w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 35-36), zgodnie z którymi: „Jeżeli obowiązujące przeznaczenie lub warunki zabudowy ustalone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są odmienne od określonych w niniejszym



studium ustaleń szczegółowych, dotyczących kierunków rozwoju na obszarze danej jednostki, dopuszcza się utrzymanie.

- 3) **uwaga złożona w dniu 17.05.2023 r.** przez osobę fizyczną o treści: *Działając jako współwłaściciel działki o numerze 882/2 zaznaczam, iż projekt mpzp wyłożony w dniu 17.04.2023 jest szczególnie szkodliwy dla terenów U1-U3. Mocno zawęża rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej, co skutkuje ograniczeniem swobodnego dysponowania własnością. Wniosek: Wnoszę o zmianę par. 17, p. 1.3 g dla maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – z 200 m<sup>2</sup>, na 2000 m<sup>2</sup>. Uzasadnienie: Mając na uwadze wielkość działek i ich położenie niesąsiadujące z żadną zabudową mieszkaniową, wręcz w bliskiej okolicy znajduje się zabudowa przemysłowo-usługowa tj. Mateco, Alma Profil, drukarnia Carol, warsztaty samochodowe, baza transportowa, jak i baza kontenerowa. Potencjalni inwestorzy, którzy zostaną ulokowani w gminie na tych terenach przyniosą Gminie rozwój i dochody z podatków. Działki na terenach U2 są duże powierzchniowo i ograniczanie zabudowy usługowej do 200m<sup>2</sup> jest niewspółmierne do ich wielkości i możliwości zabudowy.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie jest możliwe dopuszczenie na tych terenach obiektów produkcyjnych o powierzchni zabudowy do 2000 m<sup>2</sup>, gdyż było by to niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – zwanego dalej studium. W studium tereny te znajdują się w granicach jednostki oznaczonej symbolem UMN-Rw2 (tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej), na których zapisy zawarte w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 25) przewidują możliwość dopuszczenia jedynie małych zakładów produkcyjnych do 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Wyłożony do publicznego wglądu projekt przedmiotowego planu miejscowego przewiduje więc przeznaczenie rzeczony działki zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w w/w studium. Zaznaczyć trzeba, że zgodnie z obowiązującym jeszcze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) działka nr 882/2 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem A34 U, dla którego zapisane są następujące ustalenia: „tereny usług, handlu i rzemiosła oraz obsługi podróżnych z drogi krajowej nr 456, z wyłączonej z pod zabudowy strefą, którą wyznacza przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia 110 KV. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.”. Nie ma więc możliwości w projekcie przedmiotowego planu miejscowego wprowadzania zapisów dopuszczających realizację obiektów produkcyjnych o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych w nim symbolami od 1.U do 3.U. Gdyby w/w obowiązujący plan miejscowy przewidywał na tym terenie obiekty produkcyjne o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup> to wówczas była by możliwość utrzymania tych ustaleń i było by to zgodne z zapisami studium, zawartymi w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 35-36) zgodnie z którymi: „Jeżeli obowiązujące przeznaczenie lub warunki zabudowy ustalone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są odmienne od określonych w niniejszym studium ustaleń szczegółowych, dotyczących kierunków rozwoju na obszarze danej jednostki, dopuszcza się utrzymanie obowiązujących w planie miejscowym ustaleń.” W/w obowiązujący plan miejscowy nie zawiera jednak zapisów, które mogły by zostać utrzymane, czyli niejako przeniesione do projektu sporządzanego obecnie planu miejscowego. Wprowadzenie takich ustaleń w projekcie przedmiotowego planu byłoby więc niezgodne ze studium i skutkowało by stwierdzeniem nieważności takiego planu miejscowego przez organ nadzoru, czyli Wojewodę Dolnośląskiego.

- 4) **60 uwag złożonych w dniu 19.05.2023 r.** przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności w zakresie zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną poprzez wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej (§10 MPZP) zawarto założenia, które są nieracjonalne, bądź niemożliwe do zrealizowania. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia MPZP. Odnosnie uwagi w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wskazuje iż:*

*·Niezrozumiale jest na jakiej podstawie wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej niewątpliwie plan miejscowy powinien zawierać ustalenia, o których mowa w art.15 ust. 2 u.p.z.p., ale wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Tym samym wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej winno obejmować obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, które zapewnią należytą ochronę zabytkom, lecz tylko w sytuacji, gdy na terenie objętym planem występują zabytki (stosownie do Wyroku WSA w Poznaniu sygn.. akt IV SA/Po 897/18 z dnia 13 grudnia 2018 r.). Tymczasem według gminnej ewidencji i wojewódzkiego rejestru zabytków na wyznaczonej w planie, strefie „B” ochrony konserwatorskiej nie jest zlokalizowany żaden zabytek;*

*·Tym bardziej, że Wojewódzki Konserwator Zabytków zapytany o lokalizację ruralistycznego miejscowości Radwanice wskazał zupełnie inny teren niż ten oznaczony w wyłożonym planie miejscowym – wskazano obszar w rejonie ul. Szkolnej i Parkowej, gdzie kiedyś znajdowały się zabudowania dworskie po których do dnia dzisiejszego pozostał fragment parku (pismo nr WUOZ.1311.12.2019.DG z dnia 04.02.2019 wraz z mapą z oznaczonym układem ruralistycznym historycznej wsi Radwanice w załączeniu).*

*Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o usunięcie strefy „B” ochrony konserwatorskiej w rejonie ul. Stawowej i Starowiejskiej gdyż sformułowanie zawarte w §10 ust.3 jest niezgodne z prawdą oraz stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedstawionym w piśmie WUOZ.1311.12.2019.DG z dnia 04.02.2019 oraz naniesienie poprawek w projekcie mpzp gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym w szczególności granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej i ustalenia dla tej strefy, wprowadzono na podstawie wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej DWKZ). Projekt planu miejscowego został w tym zakresie uzgodniony z DWKZ – zgodnie z przepisami. Uwagi w tym zakresie nie mogły więc zostać uwzględnione.

- 5) **uwaga złożona w dniu 19.05.2023 r.** przez osoby fizyczne o treści: *Wnosimy aby w projekcie MPZP wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej nie wprowadzać zmian dla dz. nr 540 w stosunku do obowiązującego MPZP wsi Radwanice z 1999 r.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Treść tej uwagi jest sprzeczna z uwagami tych samych osób, wymienionymi w niniejszej tabeli w poz. 2 i 3, z których wynika żądanie przeznaczenia tej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Według ustaleń obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) przedmiotowa działka jest przeznaczona w części pod tereny zabudowy siedliskowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy zagrodowej (symbol A 41 MR), a w części pod . Utrzymanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dopuszczone jest zapisami w/w studium, zawartymi w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 35-36), zgodnie z którymi: „Jeżeli obowiązujące przeznaczenie lub warunki zabudowy ustalone w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są odmienne od określonych w niniejszym studium ustaleń szczegółowych, dotyczących kierunków rozwoju na obszarze danej jednostki, dopuszcza się utrzymanie obowiązujących w planie miejscowym ustaleń.” Jednakże takie rozwiązanie nie spełni oczekiwań osób składających przedmiotową uwagę, mając na względzie ich żądania wskazane w uwagach wymienionych w pozycji numer 2 i 3 niniejszej tabeli. Przedmiotowa działka może zostać przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w części posiadającej takie przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – zwanego dalej studium. Wyłożony do publicznego wglądu projekt przedmiotowego planu miejscowego przewiduje przeznaczenie działki nr 540 zgodne z przeznaczeniem wskazanym w studium. Z kolei obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) przewiduje

przeznaczenie części przedmiotowej działki pod tereny zabudowy siedliskowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy zagrodowej - symbol A 41 MR, a pozostałej części pod tereny obudowy biologicznej istniejących terenów wodonośnych wyłączone z pod zabudowy z wyjątkiem inwestycji hydrotechnicznych (tereny zalewowe) – symbol A40RZ. Utrzymanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dopuszczone jest zapisami w/w studium, zawartymi w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ustalenia Ogólne (na str. 35-36), jednak wnoszącym uwagę raczej nie o to chodziło – mając na względzie ich uwagi o innej treści, wymienione poz. 2 i 3. Wobec powyższego nie uwzględniono przedmiotowej uwagi.

**6) uwaga złożona w dniu 19.05.2023 r. przez Radę Osiedla Radwanice o treści:**

*Po analizie Studium oraz zapisów projektu MPZP, po dyskusji publicznej i spotkaniu z mieszkańcami Radwanic, które odbyło się 12 maja 2023 r Rada Osiedla pozytywnie opiniuje wprowadzone w projekcie planu ograniczenia w rejonie ulicy Grawitowej oraz wpisaną realizację usług nieuciążliwych (w rozumieniu par. 4 pkt.10), która wynika z dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na tym terenie, o którą wnioskowali mieszkańcy. Uważamy, że uzasadnionym jest przychylenie się do wniosku właściciela działki 882/2 o zlikwidowanie drogi wewnętrznej, która przechodzi przez teren tej działki.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga w tym zakresie stwierdza jedynie, że Rada Osiedla Radwanice pozytywnie opiniuje wprowadzone w projekcie planu ograniczenia w rejonie ulicy Grawitowej oraz wpisaną realizację usług nieuciążliwych. Jednak mając na względzie uwagi właścicieli nieruchomości, zlokalizowanych na terenach oznaczonych w projekcie przedmiotowego planu miejscowego symbolami 1.U, 2.U i 3.U, zapisy te ulegną zmianie wobec uwzględnienia oczekiwań wskazanych w tych uwagach i wskazania przeznaczenia tych terenów takiego jak jest przewidywane w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Możliwe jest usunięcie z projektu przedmiotowego planu terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, gdyż obsługa komunikacyjna terenu 2.U zapewniona jest przed tereny oznaczone symbolami 2,KDD, 2.KDL i 3.KDL.

**7) 15 uwag złożone w dniu 19.05.2023 przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

a) *w zakresie zasad kształtowania dachów (§ 8 ust. 1) MPZP zawarto założenia, które są nieracjonalne i lub krzywdzące dla mieszkańców. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia MPZP. Odnośnie uwagi w zakresie zasad kształtowania dachów, wskazuję iż:*

- *Niezrozumiałe jest na jakiej podstawie objęto cały teren 2.MN ustaleniami zawartymi w §10 pkt. 2 lit. F, skoro jedynie część tego obszaru objęto strefą „B” ochrony konserwatorskiej, której zapisy z §10 pkt. 2 lit.f dotyczą.*

- *Wprowadzenie takich zapisów jest niewątpliwie nadinterpretacją ze strony Gminy Siechnice zaleceń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dlatego też wnioskuję o zmianę zapisu, tak aby dotyczył jedynie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, a nie całego terenu 2.MN;*

- *Na pozostałym terenie 2.MN wnioskuję o ujednolicenie zasad kształtowania dachów zgodnie z tymi zawartymi w § 8 ust. 2 na zasadzie dobrego sąsiedztwa. Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o zmianę wskazanych zapisów odnośnie ochrony konserwatorskiej oraz naniesienie poprawek w projekcie MPZP.*

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zapisy dotyczące dachów na terenie 2.MN wprowadzono na podstawie wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej DWKZ). Z uwagi na położenie części terenu 2.MN w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej DWKZ nakazał ujednolicenie zapisów dotyczących rodzaju dachów na tym terenie. Uwaga pozostaje więc nieuwzględniona.

**8) 20 uwag złożonych w dniu 19.05.2023 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

a) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (§15 i 16 MPZP) zawarto założenia, które są nieracjonalne i nie mają odzwierciedlenia w obecnej zabudowie. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia MPZP. Odnosnie uwagi w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pozostałych budynków na terenie 1. i 2.MN oraz 1. i 2.MN/U wskazują iż: • Ograniczenie dopuszczalnej wysokości pozostałych obiektów np. budynków gospodarczych i garaży do wys. 6 m, nie ma uzasadnienia w z punktu widzenia istniejącej zabudowy na tym terenie, bowiem istniejące budynki gospodarcze mają wysokość nawet 8-10 m;

- Na pobliskich terenach U,P/U oraz P dopuszcza się lokalizację pozostałych obiektów w wysokości 8 m, natomiast budynki związane z procesami technologicznymi mogą mieć nawet 20 m;

- Ponadto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) – gminy Siechnice 2020 dopuszcza budynki gospodarcze i garaże wys. do 8m,

- Dodatkowo wprowadzenie wymogu stosowania dachów dwuspadowych o kącie nachylenia 38° - 45° w strefie „B” ochrony konserwatorskiej również na budynkach gospodarczych i garażach wyklucza możliwość wybudowania np. garażu dwustanowiskowego dla wyższych pojazdów, ponieważ taki budynek przy uwzględnieniu kąta nachylenia dachu będzie miał ok 8m wysokości lub budynku gospodarczego dla dwóch maszyn rolniczych. Ponadto konserwator zabytków w piśmie WZN.5150.113.2013.WW z dnia 22.03.2013 dopuszcza budynki nawet do 9 metrów wysokości. Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o zmianę zapisów w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczących wysokości „pozostałych obiektów” na terenie 1. i 2. MN oraz 1. I 2. MN/U w celu dopuszczenie budowy obiektów wysokości 8m oraz naniesienie poprawek w projekcie MPZP.

#### **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Parametry w zakresie kształtowania zabudowy zostały wprowadzone w projekcie przedmiotowego planu na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – zwanego dalej studium. Faktycznie jednak zapisy studium dopuszczają możliwość realizacji budynków gospodarczych i garaży o wysokości 6 m i 8 m – w zależności od kąta nachylenia połaci dachowych. Wobec czego zapisy projektu planu mogą zostać poprawione w zakresie ustaleń określających maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych i garaży, jednak przy uwzględnieniu wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ujednolicenie zapisów dotyczących rodzaju dachów na tych terenach.

Uwaga w zakresie dotyczącym wysokości pozostałych obiektów, w tym budynków gospodarczych i garaży, zostaje uwzględniona, natomiast w pozostałym zakresie nieuwzględniona.

#### **9) 16 uwag złożonych w dniu 20.05.2023 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

a) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenów od 1.P/U do 4. P/U na poziomie 10% (§18 ust. 1 pkt. 3) lit. E) MPZP) wskazuje się powyższe zapisy są krzywdzące w stosunku do pozostałych terenów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia MPZP. Odnosnie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenów od 1.P/U do 4.P/U na poziomie 10% ,wskazują iż:

- Wprowadzenie zapisów pozwalających na pozostawienie jedynie 10% powierzchni biologicznie czynnej na działkach, których minimalna powierzchnia wynosi 2000 m<sup>2</sup> rażąco odbiega od minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych na pozostałych terenach (przy mniejszych minimalnych powierzchniach działek);

- Wnioskuję o wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 20% ze względu na ochronę środowiska oraz działania mające na celu przeciwdziałanie zjawisku smogu, zwłaszcza, że



*gmina Siechnice nie planuje rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej dla miejscowości Radwanice. Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o zmianę wskazanych zapisów MPZP.*

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) nie zawiera żadnych wytycznych w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – zwane dalej studium – również nie zawiera żadnych wytycznych w zakresie minimalnego wskaźnika w tym zakresie na tych terenach. Wobec faktu, iż tereny te mają pełnić funkcję obszarów, na których realizowane będą obiekty produkcyjne i usługowe brak jest uzasadnienia dla zwiększania na nich wartości wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

**10) 19 uwag złożonych w dniu 19.05.2023 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

- a) *w zakresie wyznaczenia granic obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (§ 15 ust. 2 MPZP) wskazano teren 1. MN oraz 2.MN częściowo.*

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia MPZP.*

*Odnosnie wyznaczenia granic obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wskazuję iż:*

*· W sposób nieracjonalny wyznaczone granice strefy na terenie 2.MN, dla przykładu – na dz. nr 1032/3 obrysowano granicą strefy sam budynek stodoły, tymczasem powódź z 1997 r. pokazała, że w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego zalana zostanie cała miejscowość, a nie jedynie pojedyncze budynki;*

*· W 2015 roku zakończono wielomilionową inwestycję współfinansowanej ze środków Unii Europejskiej w postaci przebudowy i modernizacji systemu wałów przeciwpowodziowych (program modernizacji Wrocławskiego Węzła Wodnego od Kotowic do Radwanic); zgodnie z informacjami podawanymi przez DZMiUW Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego miała na celu: : Podstawowym celem Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej Dorzecza Odry jest ochrona mieszkańców Dorzecza Odry przed utratą życia i uszkodzeniem mienia w wyniku intensywnych wezbrań powodziowych” (źródło: [http:// odra-wroclaw/o-projekcie/cele-projektu](http://odra-wroclaw/o-projekcie/cele-projektu))- podniesiona została klasa wałów przeciwpowodziowych w celu zabezpieczenia miejscowość Radwanice przed ewentualnym zalaniem w przypadku wezbrań na Odrze i Oławie;*

*· Przebieg granicy jest nieczytelny i niezrozumiały – z planu wynika jednoznacznie czy budynki przy ul. Starowiejskiej 1, 1a i 3 są zagrożone zalaniem.*

*Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o usunięcie powyższych zapisów z MPZP lub ich zweryfikowanie i dostosowanie do aktualnego stanu rzeczy oraz naniesienie poprawek w projekcie MPZP.*

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zostały wprowadzone na podstawie map zagrożenia powodziowego. Projekt planu miejscowego został w tym zakresie uzgodniony z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Polskiego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – zgodnie z przepisami. Uwagi w tym zakresie nie mogły więc zostać uwzględnione.

**11) uwaga złożona w dniu 19.05.2023 r. przez osobę fizyczną o treści:**

*Wnoszę o zmianę par. 17, p. 1.3 g dla maksymalna powierzchnia obiektów produkcyjnych realizowanych na 1 działce budowlanej – z 200 m2, na 2000 m2*

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

#### Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W studium tereny te znajdują się w granicach jednostki oznaczonej symbolem UMN-Rw2 i UMN-Rw3 (tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej), na których zapisy zawarte w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 25) przewidują również możliwość dopuszczenia małych zakładów produkcyjnych do 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Nieuzasadnione jest więc ograniczanie rodzaju usług i wykluczenie z nich usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych. Tym bardziej, że na terenach oznaczonych w projekcie przedmiotowego planu miejscowego Dopuszcza się, zgodnie ze studium możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, bez ograniczania profilu ich działalności – poza wskazaniem zawartym w §9 pkt 2 projektu, w myśl którego na terenach oznaczonych symbolami P/U i U dopuszczona jest realizacja jedynie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Organ sporządzający projekt przedmiotowego planu miejscowego doszedł więc do wniosku, że takie zapisy nie są właściwe i należy je zmienić – zgodnie z kierunkami zagospodarowania wynikających ze studium. Zauważyć należy również, że zgodnie z obowiązującym jeszcze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) działka nr 882/2 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem A34 U, dla którego zapisane są następujące ustalenia: „tereny usług, handlu i rzemiosła oraz obsługi podróżnych z drogi krajowej nr 456, z wyłączoną z pod zabudowy strefą, którą wyznacza przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia 110 KV. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.”. W/w obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza więc żadnych ograniczeń w zakresie rodzaju usług, jakie mogą być realizowane na tym terenie.

#### 12) uwaga złożona w dniu 19.05.2023 r. przez osobę fizyczną o treści:

*Działając jako współwłaściciel działki 882/2 wnoszę o ujednolicenie przeznaczenia dla U2 względem sąsiednich P/U poprzez:*

*-zniesienie działalności produkcyjnej jako uzupełniającej funkcji, dopuszczając ją również jako działalność główną*

- zniesienie ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy hali produkcyjnej tj. 200m*
- wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu prowadzenia logistyki i magazynowania towarów.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

#### Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W studium tereny te znajdują się w granicach jednostki oznaczonej symbolem UMN-Rw2 i UMN-Rw3 (tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej), na których zapisy zawarte w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 25) przewidują również możliwość dopuszczenia małych zakładów produkcyjnych do 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Nieuzasadnione jest więc ograniczanie rodzaju usług i wykluczenie z nich usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych. Tym bardziej, że na terenach oznaczonych w projekcie przedmiotowego planu miejscowego Dopuszcza się, zgodnie ze studium możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, bez ograniczania profilu ich działalności – poza wskazaniem zawartym w §9 pkt 2 projektu, w myśl którego na terenach oznaczonych symbolami P/U i U dopuszczona jest realizacja jedynie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Organ sporządzający projekt przedmiotowego planu miejscowego doszedł więc do wniosku, że takie zapisy nie są właściwe i należy je zmienić – zgodnie z kierunkami zagospodarowania wynikających ze studium. Zauważyć należy również, że zgodnie z obowiązującym jeszcze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) działka nr 882/2 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem A34 U, dla którego zapisane są następujące ustalenia: „tereny usług, handlu i rzemiosła oraz obsługi podróżnych z drogi krajowej nr 456, z wyłączoną z pod zabudowy strefą, którą wyznacza przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia 110 KV. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.”. W/w obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza więc żadnych ograniczeń w zakresie rodzaju usług, jakie mogą być realizowane na tym terenie. Również z tego względu uwaga zasługiwała na uwzględnienie.

#### 13) uwaga złożona w dniu 24.05.2023 r. przez osobę fizyczną o treści:

*Wniosek o dopuszczenie większych zakładów produkcyjnych dla U2. Działając jako współwłaściciel działki 882/2, wnoszę o ujednolicenie przeznaczenia dla U2 względem sąsiednich P/U poprzez:*

- zniesienie działalności produkcyjnej jako uzupełniającej funkcji, dopuszczając ją również jako działalność główną*
- zniesienie ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy hali produkcyjnej tj. 200m*
- wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu prowadzenia logistyki i magazynowania towarów*

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W studium tereny te znajdują się w granicach jednostki oznaczonej symbolem UMN-Rw2 (tj. tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w tomie II pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Część Ogólna (na str. 25-26) dla tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia zabudowie usługowej funkcji mieszkaniowej, a towarzysząca funkcja mieszkaniowa musi być zintegrowana z zabudową usługową i nie może występować samodzielnie, natomiast możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy uznaje się jedynie za uzupełniające zagospodarowanie. Nie jest więc możliwe uwzględnienie uwagi w zakresie żądania wprowadzenia zabudowy produkcyjnej jako przeznaczenia podstawowego oraz zniesienie ograniczenia maksymalnej powierzchni obiektów produkcyjnych na tych terenach. Uwaga uwzględniona natomiast w części dotyczącej wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu prowadzenia logistyki i magazynowania towarów na terenach U.1-U.3, gdyż nieuzasadnione jest ograniczanie rodzaju usług i wykluczenie z nich usług tego typu. Tym bardziej, że na tych terenach dopuszcza się, zgodnie ze studium, możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, bez ograniczania profilu ich działalności – poza wskazaniem zawartym w §9 pkt 2 projektu, w myśl którego na terenach oznaczonych symbolami P/U i U dopuszczona jest realizacja jedynie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Organ sporządzający projekt przedmiotowego planu miejscowego doszedł więc do wniosku, że ograniczenia w tym zakresie nie są właściwe i należy je zmienić. Zauważyć należy również, że zgodnie z obowiązującym jeszcze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 24 z dnia 09.09.1999 r. poz. 1132) działka nr 882/2 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem A34 U, dla którego zapisane są następujące ustalenia: „tereny usług, handlu i rzemiosła oraz obsługi podróży z drogi krajowej nr 456, z wyłączoną z pod zabudowę strefą, którą wyznacza przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia 110 KV. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową.”. W/w obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza więc żadnych ograniczeń w zakresie rodzaju usług, jakie mogą być realizowane na tym terenie. Również z tego względu uwaga zasługiwała na uwzględnienie.

**V. Uwagi wniesione do dnia 24.11.2025 r. – do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2025 r. do 10 listopada 2025 r. - nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic:**

1) **uwaga złożona w dniu 19.11.2025 r. przez Radę Osiedla Radwanice o treści:**

*PROTOKÓŁ Nr. 34/11/2025 Z POSIEDZENIA RADY OSIEDLA RADWANICE z dnia 17 listopada 2025 r.*

*[...] Przewodnicząca przeszła do realizacji kolejnego punktu posiedzenia. Oddała głos mieszkańcom. Pierwsza głos zabrała Pani Joanna, która zaproponowała, aby teren usług*

*zmienić na mieszkaniowo- usługowy biorąc pod uwagę istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz powstającą przy ul. Miedzianej zabudowę mieszkaniową.*

*Następnie wypowiedziała się Pani Agnieszka, która podniosła, gdzie są budynki mieszkalne dom przy Grafitowej, istniejący od 50 lat dom przy Wrocławskiej, dwa domy przy Miedzianej i realizowane po drugiej stronie tej ulicy 4 domy mieszkaniowo- usługowe, jak wskazała dalej kolejna zabudowa to dom i przedszkole „Wesołe nutki” oraz zabudowa przy Starowiejskiej i Polnej, która sąsiaduje ze strefą przemysłową. Mieszkanica wniosła też, że uzasadnionym jest likwidacja drogi 2KDD co poparli pozostali mieszkańcy. Następnie głos zabrała Pani Iwona, która poparła wcześniejsze wnioski i zwróciła uwagę, że w interesie nas wszystkich jest zwrócenie uwagi na ochronę środowiska, zadbanie o tereny wodonośne oraz utrzymanie zieleni. Mieszkaniec poinformował, że nie może postawić na terenie usług dużej hali magazynowej. Pani Przewodnicząca*

*zakończyła ożywioną dyskusję, przeczytała wnioski które były składane w 2019 r. i odniosła się do martwych przepisów konserwatora zabytków.*

*Przedstawiła zapisy w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, które po kolei omawiała. Wniosła zastrzeżenia dotyczące definicji usług rzemieślniczych oraz usług nieuciążliwych, które powinny być takie same na całym obszarze Radwanic. Zaproponowała też zmianę zapisu, że na terenie P/U i U gdzie powinny być „wyłączone usługi mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” Pani Przewodnicząca zamknęła dyskusję. [...]*

#### **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz kierunków rozwoju określonych w dokumentach planistycznych gminy. Wyznaczenie terenu usługowego ma na celu zachowanie ładu przestrzennego i właściwych proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową, a także zabezpieczenie rezerwy pod działalność gospodarczą. Proponowane zmiany, w tym likwidacja drogi 2KDD oraz przekształcenie terenu na mieszkaniowo-usługowy, były analizowane, jednak nie znajdują uzasadnienia planistycznego i mogłyby ograniczyć prawidłową obsługę komunikacyjną oraz rozwój tej części miejscowości.

2) **uwaga złożona w dniu 21.11.2025 r.** przez osobę fizyczną o treści:

*Działając jako właściciel działki nr 897 położonej w Radwanicach przy ul. Grafitowej zgłaszam następujące uwagi i wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania.*

*Wnoszę o wykreślenie w § 4 p. 10 słów „dla zabudowy mieszkaniowej”*

*Wnoszę o wykreślenie § 18 ust. 1) punktu b) — to jest wykreślenie słów „dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt. 10”.*

#### **Uzasadnienie**

*Jako właściciel działki składam uwagi do projektu planu zagospodarowania wsi Radwanice dla obszaru ul. Grafitowej.*

*Projekt ten w obecnym kształcie istotnie narusza moje interesy jako właściciela działki.*

*Na tej działce od wielu lat prowadzę działalność usługową w zakresie między innymi naprawy pojazdów. Podobnie jak inne przedsiębiorstwa zlokalizowane w obrębie ulicy Grafitowej inwestuję i zamierzam rozwijać działalność w tym zakresie. Charakter zabudowy i przeznaczenia działek w sąsiedztwie ma charakter głównie usługowo - produkcyjny. Jest tu dostęp do pobliskiej trasy nr 94, duże odległości pomiędzy obiektami, zlokalizowane linie energetyczne, co predysponuje ten obszar dla prowadzenia wszelkiego rodzaju usług i produkcji. Taki rodzaj działalności prowadzę od lat i zamierzam to dalej robić, a także rozwijać się i rozbudowywać. Założenia obecnie projektowane mogą w przyszłości wyeliminować lub poważnie utrudnić mi, a także innym użytkownikom tego rejonu dalsze prowadzenie działalności lub jej rozwój. Ograniczenie przewidziane w planie projektu zagospodarowania dopuszczające realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu § 4 pkt 10 oraz zdefiniowanie usług nieuciążliwych jako niepowodujących przekroczeń norm emisji hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkalnej — powoduje, że przeznaczenie oraz faktyczne i uzasadnione praktycznie wykorzystywanie działek na ul. Grafitowej w strefie usługowej będzie znacznie ograniczone. Narusza to w sposób bardzo poważny moje interesy oraz interesy innych przedsiębiorców i inwestorów na tym obszarze.*

*Narusza to także interes społeczny, gdyż każde ograniczenie w zakresie już istniejącej i prowadzonej działalności usługowej w strefie do tego przeznaczonej - jest naruszeniem interesu samej Gminy i Miasta Siechnice. Wpływa to negatywnie na rozwój, dostępność miejsc pracy i usług dla mieszkańców Gminy.*

#### **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wprowadzone w projekcie planu zapisy dotyczące ograniczenia do usług nieuciążliwych oraz odniesienie do standardów właściwych dla zabudowy mieszkaniowej mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz

ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców terenów sąsiednich. Ustalenia te są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Projekt planu nie eliminuje możliwości prowadzenia działalności usługowej, lecz określa jej ramy w sposób zapewniający zrównoważony rozwój obszaru i ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych.

W związku z powyższym brak jest podstaw do wykreślenia wskazanych zapisów.

**3) uwaga złożona w dniu 23.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:**

*Jako współwłaściciel działki położonej w Radwanicach objętej projektem MPZP ul Graftowa wyrażam sprzeciw wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Graftowej i wnoszę o odrzucenie go w obecnej formie oraz zaprzestanie dalszego procedowania. Projekt planu w proponowanym kształcie nie odpowiada ani rzeczywistym warunkom zagospodarowania terenu, ani potrzebom mieszkańców, ani kierunkom rozwoju miejscowości. Co więcej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do dnia 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który stanie się dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. Uważamy, że dalsze procedowanie planu miejscowego, który już dziś jest nieadekwatny, jest niecelowe, a przyjęcie go w takim kształcie wprowadziłoby niepotrzebny chaos planistyczny. Pomimo powyższego — mając na uwadze, że projekt został już wyłożony — przedstawiamy nasze wnioski dotyczące koniecznych zmian, które powinny zostać uwzględnione zarówno w obecnym projekcie, jak i w przyszłym Planie Ogólnym, jeżeli nie będą możliwe do wprowadzenia na tym etapie. Wnoszę o: — zmianę przeznaczenia wszystkich terenów niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami o charakterze mieszkaniowym oznaczonych w projekcie planu jako U — teren zabudowy usługowej na MN/U wraz z zabudową bliźniaczą i szeregową — teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, — wykreślenie z planu drogi 2.KDD w projekcie jako infrastruktury nieadekwatnej, nieuzasadnionej i uniemożliwiającej racjonalne zagospodarowanie działek, a w praktyce blokującej możliwość zabudowy lub sprzedaży wielu nieruchomości z uwagi na koszty przekraczające ich wartość. Wykonanie drogi dojazdowej lokalnej w obrębie I.KDW przedłużając ją do działki 890 wraz zapewnieniem skomunikowania działki 882/2. Tak sformułowany wniosek odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania terenu, potrzebom i interesom mieszkańców, zasadom ładu przestrzennego oraz aktualnym i przyszłym potrzebom rozwojowym Radwanic. I. Charakter terenu i aktualny stan zagospodarowania Na obszarze objętym projektem planu, któremu przypisano przeznaczenie P/U — tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej oraz U — teren zabudowy usługowej, już dziś znajdują się domy mieszkalne, co w sposób oczywisty przeczy zasadności takiego przeznaczenia. Budynki mieszkalne stoją między innymi na działkach 910/3, 871/2, 872/7, 895/8, 882/2, 879/10 oraz 876/5, które od lat są użytkowane jako tereny mieszkaniowe. Ponadto, w trakcie budowy są nowe budynki mieszkalne na obszarze objętym projektem planu. Fakt ten jednoznacznie wskazuje, że nadanie tym działkom funkcji usługowej lub produkcyjno-usługowej jest niezgodne ze stanem faktycznym, z dotychczasowym użytkowaniem terenu oraz z kierunkiem jego naturalnego rozwoju, który od wielu lat jest mieszkaniowy. Reasumując, inwestorzy na te tereny oczekują możliwości zabudowy mieszkaniowej w formie domków jednorodzinnych, szeregowych i bliźniaczych wraz z usługami, lub samych budynków usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Jest to także jedyne sensowne i wdrażalne przeznaczenie dla tych dużych, ponad hektarowych działek, które nie będzie wymagało szerokich, wzmocnionych i kosztownych dróg, które zaplanowano w najmniej dogodnym miejscu, tj. pod ciągami linii energetycznych. Koszt tych dróg, zgodnie z informacją uzyskaną podczas dyskusji publicznej w gminie 5 listopada b.r., oraz spotkania z Panami Burmistrzem Łukaszem Kropskim oraz wice- burmistrzem Pawłem Jasięgą- ma zostać pokryty przez właścicieli działek, gdyż Gmina nie posiada funduszy do 2023 roku, a najprawdopodobniej przez kolejne 50 lat. Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż Generalna Dyrekcja Krajowych Dróg i Autostrad ( zastępca Naczelnika wydziału Uzgodnień P. Karolina Lesiczka) informuje, iż każda zmiana obecnego użytkowania nakłada obowiązek wybudowania drogi 2.KDD, która jest planowana. Z uwagi na to, że działka 882/2 od 50 lat jest użytkowana jako mieszkaniowa(dawniej z towarzyszącą działalnością gospodarczą) przeznaczenie jej pod MNU jest logicznym, oraz potwierdzającym stan faktyczny Jeszcze bardziej istotne są tereny położone za rowem melioracyjnym 2.WS i 3.WS — stanowią one jedno z najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo, otwartych przestrzennie i nielicznych już w tej części miejscowości miejsc, które zachowały swój naturalny charakter. Są to tereny zielone o wyraźnej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów wodonośnych, infrastruktury wodociągowej oraz systemu wałów przeciwpowodziowych. Występują tam łąki, zieleń nieurządzona, naturalna retencja oraz otwarta przestrzeń, która od wielu lat stanowi ważny element lokalnego krajobrazu i naturalne tło dla zabudowy mieszkaniowej oraz usług. Warto również zauważyć, że — wbrew założeniom projektu MPZP — wiele z działek oznaczonych jako U — teren zabudowy usługowej oraz P/U — tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej nie posiada odpowiedniej*



powierzchni, kształtu, dostępu technicznego oraz ograniczeń w projekcie MPZP, które umożliwiałyby lokalizację obiektów usługowych lub przemysłowych. Ich charakter, położenie, otoczenie oraz dotychczasowy sposób użytkowania jednoznacznie wskazują, że są to tereny typowo mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. Jednocześnie podkreślam, że i wnioski nie dotyczą i nie kwestionują działalności gospodarczych już funkcjonujących w rejonie ul. Wrocławskiej oraz ul. Grafitowej. Przedsiębiorstwa te istnieją od lat, prowadzą działalność w oparciu o wcześniejsze decyzje planistyczne i powinny nadal funkcjonować w niezmiennym zakresie. Proponowane zmiany dotyczą jedynie terenów, które w sposób naturalny rozwijały się i nadal rozwijają jako obszar o charakterze mieszkaniowo-usługowym, a nie przemysłowym. II. Zgodność ze Studium i nieaktualność dokumentu bazowego Obowiązujące Studium, będące podstawą do sporządzenia projektu planu, zostało uchwalone około trzynastu lat temu, w zupełnie innych warunkach społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Jest to dokument w znacznym stopniu nieaktualny i nieodpowiadający dzisiejszym realiom rozwoju Radwanic. Od czasu jego powstania miejscowość rozwinęła się przede wszystkim jako obszar mieszkaniowy, w którym zapotrzebowanie na działki o charakterze mieszkaniowo-usługowym znacznie przewyższa ich dostępność. Zderzenie tej współczesnej, faktycznej sytuacji z zapisami Studium sprzed ponad dekady pokazuje, jak duża jest dziś rozbieżność między rzeczywistymi potrzebami mieszkańców a założeniami dokumentu bazowego. Tym bardziej trudno zaakceptować oparcie projektu MPZP na tak nieaktualnym Studium, skoro realia przestrzenne i społeczne w ciągu ostatnich lat uległy istotnym zmianom. Jednocześnie należy wskazać, że nawet w nieaktualnym już Studium przewidziano rozwiązania bliższe zabudowie mieszkaniowej, niż obecnie proponowane w projekcie planu. Na terenach, które w projekcie MPZP oznaczono jako U teren zabudowy usługowej, Studium przewidywało funkcję UMN — tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że Studium dopuszczało łączenie w tym miejscu funkcji mieszkaniowej i usługowej, zaś postulowana przez mieszkańców funkcja MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej stanowi jedynie niewielką, naturalną korektę w kierunku wynikającym z dotychczasowego przeznaczenia i charakteru tego obszaru. Z tych względów opieranie planu na nieaktualnym Studium z jednoczesnym odchodzeniem od jego dawnych, bardziej elastycznych zapisów jest działaniem nieuzasadnionym. Właściwym i racjonalnym rozwiązaniem jest dostosowanie zapisów MPZP do współczesnych realiów, potrzeb mieszkańców i faktycznego charakteru terenu — poprzez wprowadzenie przeznaczenia MN/U wraz zabudową szeregową i bliźniaczą na terenach obecnie oznaczonych jako U oraz w naturalnym ciągu zabudowy na wybranych terenach P/U. Ze względu na ograniczenia w formie zabudowy jak i projektowaną przyszłą drogę lokalną, oraz ilość infrastruktury gminnej na naszej działce 882/2 (kolektor kanalizacji sanitarnej, magistrala wodna do działek położonych w stronę Siechnic) inwestorzy którzy przez 13 lat interesowali się tą działką nie widzieli pogodzić wyżej wymienionych z planowanymi swoimi inwestycjami np. halę magazynową, małą nieuciążliwą produkcję, zakład pogrzebowy itd. Warto zaznaczyć także, że inwestorzy „pod usługi” byli zainteresowani albo powierzchnią 2 tys m<sup>2</sup>, albo 5 hektarów. Jednocześnie właściciel działki 882/1 i 881,879 nie może wybudować tam hali magazynowej wraz z salonem sprzedaży tokarek. Ponadto wymóg wybudowania drogi 2.KDL od ul. Miedzianej wraz z skablowaniem linii nN i SN, skutecznie uniemożliwia sprzedaż i operowanie terenem w formie możliwości zabudowy. Wszystkie działki znajdujące się tutaj są o dużej powierzchni arealu, co skutecznie uniemożliwia zabudowę o charakterze wyłącznie usługowym. W związku z powyższym, obecnie procedowany plan nie tylko nie jest spójny ze stanem faktycznym, uniemożliwia gospodarne zarządzanie mieniem właścicieli działek, lecz także pozbawia Gminę korzyści z inwestycji, jakie mogłyby te działki przynieść, a mieszkańców potencjalnych miejsc na nowe domy i mieszkania. Dlatego też, zważywszy na powyższe oraz na brak miejsc pod zabudowę nowych domów szeregowych i bliźniaczych w raz z usługami, a także plany innych właścicieli działek za rowem melioracyjnym WS, oraz rozpoczętymi budowlami domów na działkach 876 (notabene o przeznaczeniu U), zasadna będzie zmiana przeznaczenia całego terenu oznaczonego symbolem IU,2U,3U na MN/U z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Zagrożenia środowiskowe i ochrona obszarów wodnych. Najpoważniejsze zastrzeżenia dotyczą kwestii środowiskowych. Teren będący przedmiotem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 320, a w jego pobliżu znajdują się elementy infrastruktury wodociągowej prowadzącej wodę pitną do mieszkańców. Wprowadzanie w tak wrażliwe środowiskowo miejsce działalności usługowej, magazynowej lub — co szczególnie niebezpieczne — produkcyjnej, stanowi realne zagrożenie dla jakości wód oraz dla stabilności lokalnego ekosystemu. Działalność usługowa i przemysłowa generuje ryzyko skażenia wód gruntowych m.in. substancjami ropopochodnymi, chemikaliami, ściekami technologicznymi oraz zanieczyszczeniami powierzchniowymi spływającymi z placów manewrowych i dróg. Tereny te pełnią funkcję retencyjną — utrata tej funkcji poprzez rozwój infrastruktury przemysłowej może pogorszyć lokalną gospodarkę wodną i wpływać negatywnie na cały system ochrony przeciwpowodziowej wzdłuż Oławy i Odry. Historia naszej gminy, w tym problemy związane z działalnością Huty Siechnice czy przypadki nielegalnego składowania odpadów w rejonie Radwanic, pokazują, że skutki niewłaściwych decyzji planistycznych pozostają

trudne do usunięcia przez dziesięciolecia. Mieszkańcy nie chcą powtórki tamtych błędów. Warunki społeczne i potrzeby mieszkańców Radwanice są miejscowością, w której kolejne pokolenia mieszkańców chcą pozostać, mieszkać, rozwijać się i prowadzić swoją działalność w miejscu, z którym są związani od lat. Właściciele działek objętych planem od dawna mają konkretne plany związane z budową domów dla siebie, swoich dzieci oraz przyszłych pokoleń. Odebranie im tej możliwości poprzez narzucenie funkcji usługowej lub produkcyjno-usługowej nie tylko narusza zasady ładu przestrzennego, lecz również godzi w podstawowe potrzeby społeczności lokalnej, która oczekuje, że tereny rodzinne będą mogły służyć rozwojowi zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie mieszkańcy podkreślają, że ich oczekiwania nie ograniczają się wyłącznie do budowy domów. Wielu z nich chce mieć możliwość prowadzenia na swoich nieruchomościach działalności usługowych, warsztatów, pracowni, gabinetów, usług rodzinnych czy małych przedsiębiorstw, które wspierają lokalną gospodarkę i tworzą naturalną tkankę miejscowości. Funkcja MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej idealnie odpowiada na te potrzeby, ponieważ umożliwia zarówno zamieszkiwanie, jak i prowadzenie działalności usługowej na miejscu, w stopniu nienaruszającym ładu przestrzennego ani spokoju sąsiadów. MN/U zapewnia mieszkańcom swobodę wyboru — mogą zdecydować, czy chcą przeznaczyć teren wyłącznie na dom, domy szeregowe lub bliźniacze, czy również na własny biznes, albo połączyć te funkcje w harmonijny sposób. To rozwiązanie sprzyja lokalnym firmom, wzmacnia więzi społeczne i pozwala rozwijać gospodarkę w sposób zrównoważony i przyjazny mieszkańcom. W przeciwieństwie do tego funkcje U czy P/U narzucają przeznaczenie wyłącznie usługowe lub produkcyjno-usługowe, nie pozostawiając mieszkańcom wyboru i całkowicie eliminując możliwość budowy domów. Co więcej, zabudowa typowo usługowa lub przemysłowa wiąże się z uciążliwościami — ruch ciężki, hałas, przekształcenie krajobrazu, ryzyko środowiskowe i obniżenie jakości życia mieszkańców. Co równie istotne, funkcja MN/U jest korzystna również dla właścicieli, którzy w przyszłości rozważają sprzedaż swoich działek. Działki z możliwością wyboru — pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową — są znacznie bardziej atrakcyjne rynkowo i łatwiejsze do sprzedaży niż działki o przeznaczeniu wyłącznie usługowym. W przypadku przeznaczenia U lub P/U potencjalni nabywcy muszą liczyć się z licznymi ograniczeniami, takimi jak obowiązek realizacji kosztownych dróg dojazdowych, czy dopasowania inwestycji do niekorzystnych kształtów i parametrów działek. Ograniczenia te skutecznie zniechęcają kupujących i obniżają realną wartość rynkową nieruchomości. Z kolei, elastyczność przeznaczenia MN/U zwiększa popyt na działki, podnosi ich wartość rynkową i pozwala właścicielom realnie korzystać z potencjału swoich nieruchomości, zamiast być ograniczonymi przez niepraktyczne i nieadekwatne zapisy planu. V. Nieuzasadniona droga 1. KDD i 2.KDD Planowana w projekcie planu droga 1.KDD oraz 2.KDD, o parametrach znacznie przekraczających potrzeby lokalnej zabudowy, nie znajduje uzasadnienia ani w istniejącym układzie komunikacyjnym Radwanic, ani w przewidywanej intensywności zabudowy. Tego typu szerokie, kosztowne ciągi komunikacyjne odpowiadają raczej charakterystyką obsłudze terenów przemysłowych, których mieszkańcy stanowczo nie chcą na tym obszarze. Realizacja tak szerokich dróg na terenach o charakterze mieszkaniowo-usługowym prowadziłaby do bardzo poważnych konsekwencji dla właścicieli działek. Przede wszystkim koszt wykonania takiej drogi przewyższałby realną wartość wielu działek, pozbawiając właścicieli jakiegokolwiek możliwości zagospodarowania swoich nieruchomości. W praktyce oznaczałoby to, że właściciel działki, zamiast móc postawić dom czy obiekt usługowy, musiałby ponieść ogromne nakłady finansowe na budowę drogi, które są całkowicie nieadekwatne do charakteru i wartości terenu. Dodatkowo, uwzględnienie w planie tak szerokiej drogi zamyka właścicielom możliwość sprzedaży działek, ponieważ zarówno przedsiębiorstwa usługowe, jak i osoby zainteresowanych budową domów z góry odrzucą zakup nieruchomości, na której ciąży obowiązek realizacji infrastruktury o kosztach przewyższających wartość samej działki. Żaden racjonalny inwestor — niezależnie czy planuje zabudowę mieszkaniową, czy prowadzenie drobnych usług — nie zdecyduje się na zakup terenu z taką barierą finansową i techniczną. Tak przewymiarowane drogi nie tylko nie rozwiązują żadnego realnego problemu komunikacyjnego Radwanic, ale dodatkowo blokują możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obniżając wartość działek, ograniczając ich funkcjonalność i tworząc przeszkody inwestycyjne nie do pokonania dla mieszkańców. Wprowadzenie dróg o tak dużych parametrach jest nieuzasadnione, szkodliwe i całkowicie sprzeczne z zasadami racjonalnego planowania przestrzennego w miejscowości o mieszkaniowym charakterze. Na uwagę zasługuje również fakt, że drogi KDD są publiczne, zatem co do zasady finansowane przez gminę, jednakże gmina jasno informuje, że nie ma budżetu przez najbliższe 30-50 lat na ich wykonanie, zatem powinny być one wykonane przez właścicieli działek. W sposób oczywisty jest to niemożliwe z powodów infrastruktury oraz finansowych, ponieważ są to kwoty rzędu kilku milionów złotych, albowiem nie tylko należałoby wykonać drogę w nota bene nie do końca doprecyzowanym zakresie, ale i również droga ta jest wyznaczona pod istniejącą infrastrukturą elektryczną, w związku z czym należałoby skablować w ziemi istniejące trzy linie energetyczne co generuje ogromne kwoty które razem przewyższają wartość działek. Taka niespotykana skala działania na niekorzyść działek, jak ich właścicieli, nie może być zaakceptowana. VI. Wniosek końcowy W związku

*z przedstawionymi argumentami oraz jednoznacznym sprzeciwem wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mieszkańcy Radwanic wnoszą o odrzucenie projektu planu w obecnej formie i zaprzestanie dalszego procedowania nad nim. Projekt planu nie odpowiada rzeczywistym warunkom zagospodarowania terenu, potrzebom i interesom mieszkańców, ani kierunkom rozwoju miejscowości. Ponadto, do 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który będzie dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. Wprowadzanie teraz planu, który już w momencie uchwalenia będzie sprzeczny z nowym systemem planowania, jest niecelowe i może wywołać chaos planistyczny. Mając na uwadze, że projekt został już wyłożony, przedstawiamy nasze wnioski, które powinny zostać uwzględnione zarówno w tym projekcie MPZP (o ile będzie kontynuowany), jak i — w przypadku braku możliwości ich wprowadzenia — obowiązkowo w Planie Ogólnym Gminy.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w oparciu o aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w sposób jednoznaczny wskazuje, że „Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 1, stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.”, a nie plany ogólne.

Wobec powyższego nie jest możliwe dokończenie prac nad planem na ustaleniach planu ogólnego.

Przyjęte w projekcie przeznaczenia terenów oraz układ komunikacyjny wynikają z analizy uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych oraz mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju tej części miejscowości, w tym właściwej obsługi komunikacyjnej i ochrony ładu przestrzennego. Wnioskowane zmiany prowadziłyby do istotnej modyfikacji przyjętej koncepcji planu i nie znajdują uzasadnienia w polityce przestrzennej gminy.

#### **4) uwaga złożona w dniu 23.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:**

*Jako współwłaściciel działki 882/2 położonej w Radwanicach objętej projektem MPZP ul Graftowa, wyrażam sprzeciw wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Graftowej i wnoszę o odrzucenie go w obecnej formie oraz zaprzestanie dalszego procedowania.*

*Projekt planu w proponowanym kształcie nie odpowiada ani rzeczywistym warunkom zagospodarowania terenu, ani potrzebom mieszkańców, ani kierunkom rozwoju miejscowości. Co więcej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do dnia 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który stanie się dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. Uważamy, że dalsze procedowanie planu miejscowego, który już dziś jest nieadekwatny, jest niecelowe, a przyjęcie go w takim kształcie wprowadziłoby niepotrzebny chaos planistyczny.*

*Pomimo powyższego — mając na uwadze, że projekt został już wyłożony — przedstawiam wnioski dotyczące koniecznych zmian, które powinny zostać uwzględnione zarówno w obecnym projekcie, jak i w przyszłym **Planie Ogólnym**, jeżeli nie będą możliwe do wprowadzenia na tym etapie.*

Wnoszę o:

- zmianę przeznaczenia 882/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową oraz pod zabudowę usługową,
- zmianę przeznaczenia wszystkich terenów niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami o charakterze mieszkaniowym oznaczonych w projekcie planu jako U – teren zabudowy usługowej na MN/U wraz z zabudową bliźniaczą i szeregową – teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,
- wykreślenie z planu drogi 2.KDD w przewidzianym projektem zakresie jako infrastruktury nieadekwatnej, nieuzasadnionej i uniemożliwiającej racjonalne zagospodarowanie działek, a w praktyce blokującej możliwość zabudowy lub sprzedaży wielu nieruchomości z uwagi na koszty przekraczające ich wartość.
- Wykonanie drogi dojazdowej lokalnej w obrębie 1.KDW przedłużając ją do działki 890 wraz z zapewnieniem skomunikowania działki 882/2.

*Tak sformułowany wniosek odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania terenu, potrzebom i interesom mieszkańców, zasadom ładu przestrzennego oraz aktualnym i przyszłym potrzebom rozwojowym Radwanic.*

## **I. Charakter terenu i aktualny stan zagospodarowania**

*Na obszarze objętym projektem planu, któremu przypisano przeznaczenie P/U – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej oraz U – teren zabudowy usługowej, już dziś **znajdują się domy mieszkalne**, co w sposób oczywisty przeczy zasadności takiego przeznaczenia. Budynki mieszkalne stoją między innymi na działkach 910/3, 871/2, 872/7, 895/8, **882/2**, 879/10 oraz 876/5, które od lat są użytkowane jako tereny mieszkaniowe. Ponadto, w trakcie budowy są nowe budynki mieszkalne na obszarze objętym projektem planu. Fakt ten jednoznacznie wskazuje, że nadanie tym działkom funkcji usługowej lub produkcyjno-usługowej jest niezgodne ze stanem faktycznym, z dotychczasowym użytkowaniem terenu oraz z kierunkiem jego naturalnego rozwoju, który od wielu lat jest mieszkaniowy.*

*Reasumując, inwestorzy na te tereny oczekują możliwości zabudowy mieszkaniowej w formie domków jednorodzinnych, szeregowych i bliźniaczych wraz z usługami, lub samych budynków usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.*

*Jest to także jedyne sensowne i wdrażalne przeznaczenie dla tych dużych, ponad hektarowych działek, jak 882/2 które nie będzie wymagało szerokich, wzmocnionych i kosztownych dróg, które zaplanowano w najmniej dogodnym miejscu, tj. pod ciągami linii energetycznych. Koszt tych dróg, zgodnie z informacją uzyskaną podczas dyskusji publicznej w gminie 5 listopada b.r., oraz spotkania z **Panami Burmistrzem Łukaszem Kropskim oraz wice-burmistrzem Pawłem Jasięga-** ma zostać pokryty przez właścicieli działek, gdyż Gmina nie posiada funduszy do 2023 roku, a najprawdopodobniej przez kolejne 50 lat.*

*Jednocześnie pragnę nadmienić, iż **Generalna Dyrekcja Krajowych Dróg i Autostrad** (zastępca Naczelnika wydziału Uzgodnień P. Karolina Lesiczka) informuje, iż każda zmiana obecnego użytkowania nakłada obowiązek wybudowania drogi 2.KDD, jeśli jest planowana.*

*Z uwagi na to, że **działka 882/2 od 50 lat jest użytkowana jako mieszkaniowa** (dawniej z towarzyszącą działalnością gospodarczą) przeznaczenie jej pod MNU jest logicznym, oraz potwierdzającym stan faktyczny.*

*Co istotne, tereny położone za rowem melioracyjnym 2.WS i 3.WS — stanowią jedno z najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo, otwartych przestrzennie i nielicznych już w tej części miejscowości miejsc, które zachowały swój naturalny charakter. Są to tereny zielone o wyraźnej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów wodonośnych, infrastruktury wodociągowej oraz systemu wałów przeciwpowodziowych. Występują tam łąki, zieleń nieurządzona, naturalna retencja oraz otwarta przestrzeń, która od wielu lat stanowi ważny element lokalnego krajobrazu i naturalne tło dla zabudowy mieszkaniowej oraz usług.*

*Warto również zauważyć, że — wbrew założeniom projektu MPZP — wiele z działek oznaczonych jako U – teren zabudowy usługowej oraz P/U – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej nie posiada odpowiedniej powierzchni, kształtu, dostępu technicznego oraz ograniczeń w projekcie MPZP, które umożliwiałyby lokalizację obiektów usługowych lub przemysłowych. Ich charakter, położenie, otoczenie oraz dotychczasowy sposób użytkowania jednoznacznie wskazują, że są to tereny typowo mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe.*

*Jednocześnie podkreślam że wnioski nie dotyczą i nie kwestionują działalności gospodarczych już funkcjonujących w rejonie ul. Wrocławskiej oraz ul. Grafitowej. Przedsiębiorstwa te istnieją od lat, prowadzą działalność w oparciu o wcześniejsze decyzje planistyczne i powinny nadal funkcjonować w niezmiennym zakresie. Proponowane zmiany dotyczą jedynie terenów, które w sposób naturalny rozwijały się i nadal rozwijają jako obszar o charakterze mieszkaniowo-usługowym, a nie przemysłowym.*

## **II. Zgodność ze Studium i nieaktualność dokumentu bazowego**

Obowiązujące Studium, będące podstawą do sporządzenia projektu planu, zostało uchwalone około trzynastu lat temu, w zupełnie innych warunkach społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Jest to dokument w znacznym stopniu nieaktualny i nieodpowiadający dzisiejszym realiom rozwoju Radwanic. Od czasu jego powstania miejscowość rozwinęła się przede wszystkim jako obszar mieszkaniowy, w którym zapotrzebowanie na działki o charakterze mieszkaniowo-usługowym znacznie przewyższa ich dostępność.

Zderzenie tej współczesnej, faktycznej sytuacji z zapisami Studium sprzed ponad dekady pokazuje, jak duża jest dziś rozbieżność między rzeczywistymi potrzebami mieszkańców a założeniami dokumentu bazowego. Tym bardziej trudno zaakceptować oparcie projektu MPZP na tak nieaktualnym Studium, skoro realia przestrzenne i społeczne w ciągu ostatnich lat uległy istotnym zmianom.

Jednocześnie należy wskazać, że nawet w nieaktualnym już Studium przewidziano rozwiązania bliższe zabudowie mieszkaniowej, niż obecnie proponowane w projekcie planu. Na terenach, które w projekcie MPZP oznaczono jako U – teren zabudowy usługowej, Studium przewidywało funkcję UMN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że Studium dopuszczało łączenie w tym miejscu funkcji mieszkaniowej i usługowej, zaś postulowana przez mieszkańców funkcja MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej stanowi jedynie niewielką, naturalną korektę w kierunku wynikającym z dotychczasowego przeznaczenia i charakteru tego obszaru.

Z tych względów opieranie planu na nieaktualnym Studium z jednoczesnym odchodzeniem od jego dawnych, bardziej elastycznych zapisów jest działaniem nieuzasadnionym. Właściwym i racjonalnym rozwiązaniem jest dostosowanie zapisów MPZP do współczesnych realiów, potrzeb mieszkańców i faktycznego charakteru terenu – poprzez wprowadzenie przeznaczenia MN/U wraz zabudową szeregową i bliźniaczą na terenach obecnie oznaczonych jako U oraz w naturalnym ciągu zabudowy na wybranych terenach P/U.

Ze względu na ograniczenia w formie zabudowy jak i projektowaną przyszłą drogę lokalną, oraz ilość infrastruktury gminnej na działce 882/2 (kolektor kanalizacji sanitarnej, magistrala wodna do działek położonych w stronę Siechnic) inwestorzy którzy przez 13 lat interesowali się tą działką nie widzieli możliwości pogodzić wyżej wymienionych z planowanymi swoimi inwestycjami np. halę magazynową, małą nieuciążliwą produkcję, zakład pogrzebowy itd. Warto zaznaczyć także, że inwestorzy „pod usługi” byli zainteresowani albo powierzchnią 2 tys m<sup>2</sup>, albo 5 hektarów.

Jednocześnie właściciel działki 882/1 i 881, 879 nie może wybudować tam hali magazynowej wraz z salonem sprzedaży tokarek. Ponadto wymóg wybudowania drogi 2.KDL od ul. Miedzianej wraz z skablowaniem linii nN i SN, skutecznie uniemożliwia sprzedaż i operowanie terenem w formie możliwości zabudowy. Wszystkie działki znajdujące się tutaj są o dużej powierzchni arealu, co skutecznie uniemożliwia zabudowę o charakterze wyłącznie usługowym.

W związku z powyższym, obecnie procedowany plan nie tylko nie jest spójny ze stanem faktycznym, uniemożliwia gospodarne zarządzanie mieniem właścicieli działek, lecz także pozbawia Gminę korzyści z inwestycji, jakie mogłyby te działki przynieść, a mieszkańców potencjalnych miejsc na nowe domy i mieszkania.

Dlatego też, zważywszy na powyższe oraz na brak miejsc pod zabudowę nowych domów szeregowych i bliźniaczych w raz z usługami, a także plany innych właścicieli działek za rowem melioracyjnym WS, oraz rozpoczętymi budowlami domów na działkach 876 (notabene o przeznaczeniu U), zasadna będzie zmiana przeznaczenia całego terenu oznaczonego symbolem 1U,2U,3U na MN/U z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej.



### **III. Zagrożenia środowiskowe i ochrona obszarów wodnych**

Najpoważniejsze zastrzeżenia dotyczą kwestii środowiskowych. Teren będący przedmiotem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 320, a w jego pobliżu znajdują się elementy infrastruktury wodociągowej prowadzącej wodę pitną do mieszkańców. Wprowadzanie w tak wrażliwe środowiskowo miejsce działalności usługowej, magazynowej lub — co szczególnie niebezpieczne — produkcyjnej, stanowi realne zagrożenie dla jakości wód oraz dla stabilności lokalnego ekosystemu.

Działalność usługowa i przemysłowa generuje ryzyko skażenia wód gruntowych m.in. substancjami ropopochodnymi, chemikaliami, ściekami technologicznymi oraz zanieczyszczeniami powierzchniowymi spływającymi z placów manewrowych i dróg. Tereny te pełnią funkcję retencyjną — utrata tej funkcji poprzez rozwój infrastruktury przemysłowej może pogorszyć lokalną gospodarkę wodną i wpływać negatywnie na cały system ochrony przeciwpowodziowej wzdłuż Oławy i Odry.

Historia naszej gminy, w tym problemy związane z działalnością Huty Siechnice czy przypadki nielegalnego składowania odpadów w rejonie Radwanic, pokazują, że skutki niewłaściwych decyzji planistycznych pozostają trudne do usunięcia przez dziesięciolecia. Mieszkańcy nie chcą powtórki tamtych błędów.

### **IV. Warunki społeczne i potrzeby mieszkańców**

Radwanice są miejscowością, w której kolejne pokolenia mieszkańców chcą pozostać, mieszkać, rozwijać się i prowadzić swoją działalność w miejscu, z którym są związani od lat. Właściciele działek objętych planem od dawna mają konkretne plany związane z budową domów dla siebie, swoich dzieci oraz przyszłych pokoleń. Odebranie im tej możliwości poprzez narzucenie funkcji usługowej lub produkcyjno-usługowej nie tylko narusza zasady ładu przestrzennego, lecz również godzi w podstawowe potrzeby społeczności lokalnej, która oczekuje, że tereny rodzinne będą mogły służyć rozwojowi zabudowy mieszkaniowej.

Jednocześnie mieszkańcy podkreślają, że ich oczekiwania nie ograniczają się wyłącznie do budowy domów. Wielu z nich chce mieć możliwość prowadzenia na swoich nieruchomościach działalności usługowych, warsztatów, pracowni, gabinetów, usług rodzinnych czy małych przedsiębiorstw, które wspierają lokalną gospodarkę i tworzą naturalną tkankę miejscowości. Funkcja MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej idealnie odpowiada na te potrzeby, ponieważ umożliwia zarówno zamieszkiwanie, jak i prowadzenie działalności usługowej na miejscu, w stopniu nienaruszającym ładu przestrzennego ani spokoju sąsiadów. MN/U zapewnia mieszkańcom swobodę wyboru — mogą zdecydować, czy chcą przeznaczyć teren wyłącznie na dom, domy szeregowe lub bliźniacze, czy również na własny biznes, albo połączyć te funkcje w harmonijny sposób. To rozwiązanie sprzyja lokalnym firmom, wzmacnia więzi społeczne i pozwala rozwijać gospodarkę w sposób zrównoważony i przyjazny mieszkańcom.

W przeciwieństwie do tego funkcje U czy P/U narzucają przeznaczenie wyłącznie usługowe lub produkcyjno-usługowe, nie pozostawiając mieszkańcom wyboru i całkowicie eliminując możliwość budowy domów. Co więcej, zabudowa typowo usługowa lub przemysłowa wiąże się z uciążliwościami — ruch ciężki, hałas, przekształcenie krajobrazu, ryzyko środowiskowe i obniżenie jakości życia mieszkańców.

Co równie istotne, funkcja MN/U jest korzystna również dla właścicieli, którzy w przyszłości rozważają sprzedaż swoich działek. Działki z możliwością wyboru — pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową — są znacznie bardziej atrakcyjne rynkowo i łatwiejsze do sprzedaży niż działki o przeznaczeniu wyłącznie usługowym. W przypadku przeznaczenia U lub P/U potencjalni nabywcy muszą liczyć się z licznymi ograniczeniami, takimi jak obowiązek realizacji kosztownych dróg dojazdowych, czy dopasowania inwestycji do niekorzystnych kształtów i parametrów działek. Ograniczenia te skutecznie zniechęcają kupujących i obniżają realną wartość rynkową nieruchomości. Z kolei, elastyczność przeznaczenia MN/U zwiększa popyt na działki, podnosi ich wartość rynkową i pozwala właścicielom realnie korzystać z potencjału swoich nieruchomości, zamiast być ograniczonymi przez niepraktyczne i nieadekwatne zapisy planu.

## **V. Nieuzasadniona droga 1. KDD i 2.KDD**

Planowana w projekcie planu droga 1.KDD oraz 2.KDD, o parametrach znacznie przekraczających potrzeby lokalnej zabudowy, nie znajduje uzasadnienia ani w istniejącym układzie komunikacyjnym Radwanic, ani w przewidywanej intensywności zabudowy. Tego typu szerokie, kosztowne ciągi komunikacyjne odpowiadają raczej charakterystyką obsłudze terenów przemysłowych, których mieszkańcy stanowczo nie chcą na tym obszarze.

Realizacja tak szerokich dróg na terenach o charakterze mieszkaniowo-usługowym prowadziłaby do bardzo poważnych konsekwencji dla właścicieli działek. Przede wszystkim koszt wykonania takiej drogi przewyższałby realną wartość wielu działek, pozbawiając właścicieli jakiejkolwiek możliwości zagospodarowania swoich nieruchomości. W praktyce oznaczałoby to, że właściciel działki, zamiast móc postawić dom czy obiekt usługowy, musiałby ponieść ogromne nakłady finansowe na budowę drogi, które są całkowicie nieadekwatne do charakteru i wartości terenu.

Dodatkowo, uwzględnienie w planie tak szerokiej drogi zamyka właścicielom możliwość sprzedaży działek, ponieważ zarówno przedsiębiorstwa usługowe, jak i osoby zainteresowane budową domów z góry odrzucają zakup nieruchomości, na której ciąży **obowiązek realizacji infrastruktury o kosztach przewyższających wartość samej działki**. Żaden racjonalny inwestor — niezależnie czy planuje budowę mieszkaniową, czy prowadzenie drobnych usług — nie zdecyduje się na zakup terenu z taką barierą finansową i techniczną.

Tak przewymiarowane drogi nie tylko nie rozwiązują żadnego realnego problemu komunikacyjnego Radwanic, ale dodatkowo blokują możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obniżając wartość działek, ograniczając ich funkcjonalność i tworząc przeszkody inwestycyjne nie do pokonania dla mieszkańców. Wprowadzenie dróg o tak dużych parametrach jest nieuzasadnione, szkodliwe i całkowicie sprzeczne z zasadami racjonalnego planowania przestrzennego w miejscowości o mieszkaniowym charakterze.

Na uwagę zasługuje również fakt, że drogi KDD są publiczne, zatem co do zasady finansowane przez gminę, jednakże gmina jasno informuje, że nie ma budżetu przez najbliższe 30-50 lat na ich wykonanie, zatem powinny być one wykonane przez właścicieli działek. W sposób oczywisty jest to niemożliwe z powodów infrastrukturalnych oraz finansowych, ponieważ są to kwoty rzędu kilku milionów złotych, albowiem nie tylko należałoby wykonać drogę w nota bene nie do końca doprecyzowanym zakresie, ale i również droga ta jest wyznaczona pod istniejącą infrastrukturą elektryczną, w związku z czym należałoby skablować w ziemi istniejące trzy linie energetyczne co generuje ogromne kwoty które razem przewyższają wartość działek. Taka niespotykana skala działania na niekorzyść działek, jak ich właścicieli, nie może być zaakceptowana.

## **VI. Wniosek końcowy**

W związku z przedstawionymi argumentami oraz jednoznacznym sprzeciwem wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mieszkańcy Radwanic wnoszą o **odrzućcie projektu planu w obecnej formie** i zaprzestanie dalszego procedowania nad nim.

Projekt planu nie odpowiada rzeczywistym warunkom zagospodarowania terenu, potrzebom i interesom mieszkańców, ani kierunkom rozwoju miejscowości. Ponadto, do 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który będzie dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. Wprowadzanie teraz planu, który już w momencie uchwalenia będzie sprzeczny z nowym systemem planowania, jest niecelowe i może wywołać chaos planistyczny.

Mając na uwadze, że projekt został już wyłożony, przedstawione wnioski powinny zostać uwzględnione zarówno w tym projekcie MPZP (o ile będzie kontynuowany), jak i — w przypadku braku możliwości ich wprowadzenia — **obowiązkowo w Planie Ogólnym Gminy**.

**Wnoszę o zmianę przeznaczenia 882/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową oraz pod zabudowę usługową,**

**oraz zgodnie z odrębnym pismem podpisanym przez szereg mieszkańców:**

- zmianę przeznaczenia wszystkich terenów niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami o charakterze mieszkaniowym, oznaczonych w projekcie planu jako U – teren zabudowy usługowej, na MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,

– zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jako P/U – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, na MN/U w zakresie działek: 910/3, 913, 914, 915, 916, 918/1, 919, 928/2, 928/1, 927, 926, 925, 924, 923, 929/1, 929/2, 929/3, 930, 931, 932 — czyli działek położonych wzdłuż ulicy Graftowej, w kierunku terenów wodociągowych, tak aby utworzyć spójny i logiczny ciąg zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tym obszarze,

– **wykreślenie z planu drogi 2.KDD i 1.KDD w przewidzianym projektem zakresie**, ponieważ ich skala i parametry są nieadekwatne, nieuzasadnione i w praktyce uniemożliwiają racjonalne zagospodarowanie działek. Koszt budowy takich dróg przewyższa wartość wielu nieruchomości, co blokuje zarówno ich zabudowę, jak i sprzedaż — uniemożliwiając mieszkańcom wykorzystanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem oraz interesem społecznym.

Jeżeli z jakichkolwiek powodów powyższe wnioski nie mogłyby zostać uwzględnione na etapie obecnego MPZP, mieszkańcy wnoszą o ich pełne uwzględnienie w **Planie Ogólnym Gminy Siechnice**, który musi zostać uchwalony do 30 czerwca 2026 r. i który będzie kształtował dalszy rozwój Radwanic. Wnosimy, aby w Planie Ogólnym uwzględnić potrzeby społeczne, rzeczywisty charakter i sposób zagospodarowania terenu, istniejącą zabudowę, a także kierunki rozwojowe, jakie mieszkańcy konsekwentnie wskazują w niniejszym piśmie.

Jako mieszkańka Radwanic apeluję o przyjęcie rozwiązań, które zapewnią rozwój miejscowości w sposób odpowiedzialny, bezpieczny i zgodny z jej charakterem — jako miejsca przyjaznego do życia, prowadzenia działalności lokalnej i przekazywania terenu kolejnym pokoleniom.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w oparciu o aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 67 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w sposób jednoznaczny wskazuje, że „Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 1, stosuje się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.”, a nie plany ogólne.

Wobec powyższego nie jest możliwe dokończenie prac nad planem na ustaleniach planu ogólnego.

Przyjęte w projekcie przeznaczenia terenów oraz układ komunikacyjny wynikają z analizy uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych oraz mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju tej części miejscowości, w tym właściwej obsługi komunikacyjnej i ochrony ładu przestrzennego. Wnioskowane zmiany prowadziłyby do istotnej modyfikacji przyjętej koncepcji planu i nie znajdują uzasadnienia w polityce przestrzennej gminy.

#### **5) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:**

*Składam wniosek o zmianę przebiegu granicy strefy ochronnej od wału przeciwpowodziowego (50 m), oznaczonej na rysunku planu miejscowego kolorem niebieskim, w odniesieniu do działki nr 532, położonej w obrębie Radwanice Rysunek. nr.1.*

*Działka ta znajduje się w drugiej linii zabudowy względem wału przeciwpowodziowego, a w pierwszej linii – bliżej wału – istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co potwierdza możliwość bezpiecznego użytkowania terenu w tym rejonie. Planowana inwestycja nie przewiduje ingerencji w strukturę wału ani prowadzenia prac ziemnych w jego bezpośrednim sąsiedztwie.*

*Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w strefie ochronnej od wału obowiązują ograniczenia wynikające z art. 176 ustawy Prawo wodne, jednakże mają one na celu przede wszystkim ochronę fizycznej struktury wału oraz zapewnienie jego funkcji przeciwpowodziowej. W przypadku działki nr 532, planowana zabudowa znajduje się poza bezpośrednim pasem technicznym wału, a jej realizacja nie będzie powodować zagrożenia dla jego stabilności ani funkcji.*

*W związku z powyższym, składam wniosek o korektę przebiegu granicy strefy ochronnej w taki sposób, aby umożliwić uzyskanie pozwolenia na budowę na działce nr 532, z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa oraz zgodności z obowiązującym prawem. Proponowana zmiana pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu,*

który już znajduje się w obszarze zabudowanym, a jednocześnie nie naruszy interesu publicznego związanego z ochroną przeciwpowodziową.

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Strefa ochronna od wału przeciwpowodziowego została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne oraz na podstawie uzgodnień z właściwymi organami. Jej przebieg nie wynika z istniejącej linii zabudowy, lecz z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz ochrony konstrukcji wału i możliwości prowadzenia prac utrzymaniowych.

Projekt planu nie może modyfikować ustawowo określonych ograniczeń ani zmniejszać zakresu strefy ochronnej.

#### **6) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:**

*1. Wnoszę o przedłużenie drogi I KDW do mojej działki nr 890, ponieważ umożliwiłaby mi ona wjazd na moją działkę od strony północnej. Czekam na wykonanie drogi dojazdowej do mojej działki od roku 2004( tj.21 lat). Nie mam możliwości wjazdu na działkę z żadnej strony, jestem pozbawiony możliwości korzystania z niej. Ponadto Warunki wykonania drogi I KDW są mniej kosztowne niż drogi 2KDD.*

*W paragrafie 12, pkt.4 Gmina dopuszcza realizację dojazdów niewydzielonych, ale taki przejazd odbywałby się przez działkę nr 883, która nie jest moją własnością i wiązałoby się to ze zgodą właściciela działki na wykonanie tej drogi. Gdyby on nie wyraził zgody, sprawa zostanie nierozwiązana i dalej nie będę miał wjazdu na działkę.*

*Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy dla mojej działki nr 890 ze względu na rozmiar działki. Działka ma w najwęższym miejscu ok 12m, a w najszerszym 15-16m. Planuję wybudować halę magazynową o szerokości 9-10m i zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wymusi zmniejszenie wielkości takiej hali. Chciałbym aby hala mogła przylegać bezpośrednio do jednej z granic działki.*

*Wnoszę o zmianę kategorii drogi 2KDD na drogę KDL.*

*Wnoszę ze względu na rozmiar działki o dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych typu wolnostojących i typu Billboard i umieszczanych na obiektach budowlanych, na działce 890 oznaczonej symbolem 20.*

*Wnoszę sprzeciw wobec przerzucania kosztu budowy drogi 2KDD na właścicieli działek, gdyż koszt. wybudowania takiej drogi przekracza wartość tych działek.*

*Jeżeli gmina nie umożliwi mi wjazdu na moją działkę, będę zmuszony skierować sprawę do sądu o odszkodowanie. Do dnia dzisiejszego gmina nie wywiązała się z obowiązku wykonania drogi IKD zgodnie z uchwałą XXIV/199/04 Rady Gminy święta Katarzyna z dnia 25.XI.2004r, gdzie teren stanowiący działkę nr 280/5 obręb Radwanice, przeznaczono na cele komunikacji. Gdyby gmina nie ustaliła takiego planu, mógłbym uzyskać zgodę na wykonanie zjazdu z drogi głównej tj. ul. Wrocławskiej.*

*Cały czas prowadzę działalność handlową i wynajmuję magazyn w Radwanicach, ponoszę koszty z tytułu wynajmu, czekam na wybudowanie drogi I KD.*

*Kupiłem działkę w 2003 roku z myślą wybudowania na niej hali magazynowej, wystąpiłem o warunki zabudowy, dostałem decyzję Wójta Gminy święta Katarzyna nr 214/2003 z dnia 18.VII 2003, po czym Gmina ustaliła drogę IKD i zablokowała mi tym samym możliwość i korzystania z mojej działki nr 890. Wielokrotnie rozmawiałem w sprawie terminu wybudowania tej drogi przez Gminę i przy każdej rozmowie uzyskiwałem informację że może za 2-5 lat.*

#### **Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych (tabela 7.2.4.)**

*1. przedłużenie drogi I KDW do działki 890.*

*2. Zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy dla działki 890 ze względu na rozmiar działki*

*3. Zmiana kategorii drogi 2KDD na KDL. 4. Zgoda na dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych na działce 890.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

#### Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt planu określa układ komunikacyjny oraz parametry zabudowy w oparciu o analizę ładu przestrzennego, dostępności komunikacyjnej całego obszaru oraz obowiązujące przepisy techniczne. Przedłużenie drogi 1KDW, zmiana kategorii drogi 2KDD, modyfikacja nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz rozszerzenie zasad lokalizacji nośników reklamowych prowadziłyby do naruszenia przyjętej koncepcji planu oraz mogłyby ograniczyć prawidłową obsługę komunikacyjną i bezpieczeństwo przestrzenne tego terenu.

Miejscowy plan nie rozstrzyga kwestii realizacji i finansowania inwestycji drogowych ani roszczeń wynikających z wcześniejszych ustaleń planistycznych.

#### 7) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:

*Jako mieszkańcy miejscowości Radwanice, której dotyczy wyłożony w dniu 10 października 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej wnosimy o odrzucenie dalszego procedowania uchwalenia planu w przedstawionym brzmieniu i zakresie. Obecna procedura zmiany i uchwalenia nowego planu miejscowego w rejonie ul. Graftowej trwa od 2013 r. Swoje uwagi jako mieszkańcy składaliśmy przy każdym wyłożeniu planu miejscowego do wglądu publicznego od 2015 r. włącznie. Wiele z przedstawianych uwag ponawiamy przy każdym wyłożeniu projektu planu, ponieważ nasze prośby nie są uwzględniane, a jak wiadomo plan miejscowy jako akt prawa miejscowego będzie dotyczył bezpośrednio nas. Jako argument w rozmowie z przedstawicielami Urzędu Gminy Siechnice w trakcie organizowanych debat publicznych (przy okazji kolejnych wyłożeń do wglądu publicznego projektów planu) niejednokrotnie słyszeliśmy, że nasze uwagi nie mogą zostać uwzględnione ponieważ „wprowadzone zapisy wynikają ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Siechnice. Jak widać na podstawie ilości składanych uwag do kolejnych projektów MPZP zapisy studium są sprzeczne z oczekiwaniami mieszkańców gminy w rejonie Radwanic, a nierzadko również sprzeczne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz nie sprzyjające prawidłowemu gospodarowaniu przestrzenią, co obrazują przedkładane W związku z powyższym bezpodstawne jest uchwalanie obecnie wyłożonego projektu MPZP dla miejscowości Radwanice, skoro zgodnie z niedawną zmianą ustawy o gospodarowaniu i planowaniu każda gmina jest zobowiązana do uchwalenia nowego Planu Ogólnego Gminy do czerwca 2026 r., który ma zastąpić obecnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania. Mając to na uwadze logicznym wydaje się konieczność uchwalenia w pierwszej kolejności dokumentu nadrzędnego jakim jest Plan Ogólny Gminy, a dopiero na jego podstawie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to też idealna okazja do uwzględnienia w obu planach wniosków i uwag mieszkańców składanych już od 10 lat. Kolejną kwestią budzącą spore kontrowersje wśród mieszkańców jest ustanowienie strefy "B" ochrony konserwatorskiej w rejonie ulic Starowiejskiej, Stawowej i Polnej. Od 2015 r. składamy uwagi opisując stan faktyczny tego terenu i przedstawiając argumenty Świadczące o tym, że ustanowienie tej strefy we wskazanym miejscu nie ma żadnych podstaw historycznych. Niejednokrotnie w trakcie debat publicznych prosiliśmy o zorganizowanie spotkania z przedstawicielem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który we wnioskach do MPZP przedstawionych w piśmie z dnia 22.03.2013 r. syg. WZN.5150.113.2013.WW nakazał wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej, która jest jednoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Wobec braku woli przedstawiciela urzędu sami wystąpiliśmy do Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej oraz wskazanie, w którym dokładnie znajduje się wyżej wymieniony obszar. W odpowiedzi otrzymaliśmy pismo syg. WUOZ.1331.12.2019.DG z dnia 04.02.2019 r., w którym konserwator przedstawił mapę z oznaczonym układem ruralistycznym historycznej wsi Radwanice, ujętym w wykazie zabytków, przeznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków (pismo stanowi załącznik nr 2). Z załącznika graficznego dołączonego do przedmiotowego pisma wynika jednoznacznie, że strefa ochrony konserwatorskiej powinna znaleźć się w rejonie ul. Szkolnej i Parkowej czyli dawnych Solnik. Taka lokalizacja jest jak najbardziej zrozumiała ze względu na występowanie w tym rejonie reliktów dawnego zespołu dworskiego jak chociażby park i staw. Wyżej wymienione pismo przedłożyliśmy wraz z uwagami do projektu planu miejscowego złożonymi w dniu 18.05.2023 r. Wnosiliśmy wtedy o całkowite usunięcie strefy "B" ochrony konserwatorskiej w rejonie ul. Starowiejskiej, Stawowej i Polnej, w związku z brakiem podstaw faktycznych do jej utworzenia, Niestety nasze uwagi nie zostały po raz kolejny uwzględnione. W trakcie ostatniej debaty publicznej nad obecnie wyłożonym do wglądu projektem planu miejscowego w rozmowie z przedstawicielami Urzędu Miejskiego Gminy Siechnice otrzymaliśmy informację, że pracownicy konsultowali tę kwestię telefonicznie z konserwatorem, który przyznał, że wcześniejsze wprowadzenie strefy w tym rejonie było błędne. Niestety nic z tą informacją nie zostało zrobione. Wręcz przeciwnie pomyłkę konserwatora próbuje się tuszować poprzez wykreślenie zapisów z S*



10 ust 3) który w poprzednim projekcie tekstu uchwały Rady Miejskiej w Siechnicach z 2023 r. brzmiał: "granica strefy ochrony konserwatorskiej, której mowa w pkt 1, jest równoznaczna z granicami obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków". Podobnie § 10 ust 2) lit a) jeszcze w 2018 r. brzmiał: a) nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących zapewniających zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Radwanice" a co obecnie zostało zamienione na "należy przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące zapewniające zachowanie historycznej zabudowy występującej w tej strefie". Działania takie jednoznacznie wskazują, że wprowadzenie omawianej strefy było błędne, gdyż nie występuje tu żaden układ ruralistyczny wsi, który należy chronić. Zamiast przyznać się do niezamierzonej omyłki i doprowadzić do jego wyjaśnienia i wykreślenia w dalszym ciągu podtrzymuje się nakaz przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzujących, chociaż sam konserwator w piśmie z 2013 r. nie wprowadzał wcale takich nakazów a jedynie „usunięcie elementów dysharmonijnych”, które powinny być wskazane w rysunku planu; ponieważ rysunek planu nie zawiera wskazania elementów dysharmonijnych. Takie postępowanie pracownicy urzędu tłumaczą rozmową z konserwatorem który wskazuje, że nic nie stoi na przeszkodzie, aby wprowadzić strefę ochrony konserwatorskiej, bazującą jedynie na zapisach planu miejscowego, bez poparcia jej występowania w gminnej czy wojewódzkiej ewidencji zabytków. Budzi to nasz ogromny sprzeciw i brak zrozumienia, gdyż należy pamiętać, że Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, a jego zapisy nie mogą opierać się na powtarzanej przez kilkanaście lat pomyłce, gdyż rodzą za sobą daleko idące konsekwencje formalne, administracyjne i finansowe dla mieszkańców, których nieruchomości z niewiadomych przyczyn znalazły się w takiej strefie. Ponadto całkowicie niezrozumiałym jest fakt łączenia w obszarze objętym granicami planu na jednym terenie kolidujących ze sobą funkcji co jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego oraz nie sprzyja prawidłowemu gospodarowaniu przestrzenią co ma negatywny wpływ i daje podstawy do powstawania konfliktów społecznych ze względu na sąsiedztwo przeplatających się ze sobą terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych. Dla przykładu tereny mieszkaniowe w rejonie 3. MN (z bardzo wąsko ograniczonym katalogiem dopuszczalnych na tym terenie usług) graniczą bezpośrednio z terenem I. P/ U, na którym dopuszcza się prowadzenie działalności, która może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ogranicza się w ten sposób możliwości mieszkańców w prowadzeniu niewielkich działalności gospodarczych a sprzyja jedynie wielkim inwestorom, którzy będą mogli zatruwać nasze bezpośrednie otoczenie. Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskujemy o: odstąpienie od sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej na bazie projektu wyłożonego do wglądu publicznego dnia 10 października 2025 r. i wstrzymania się do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia wniosków mieszkańców kierowanych do Planu Ogólnego; usunięcie strefy "B" ochrony konserwatorskiej w rejonie ul. Stawowej i Starowiejskiej gdyż sformułowanie zawarte w § 10 jest niezgodne ze stanem faktycznym oraz stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedstawionym w piśmie WIJOZ.1311.12.2019.DG z dnia 04.02.2019 oraz o jednoznaczne pisemne wyjaśnienie z konserwatorem zabytków braku podstaw do wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej w rejonie ul. Starowiejskiej, Stawowej i Polnej; niedopuszczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz wykreślenie wąskiego katalogu usług dopuszczanych na terenach z zastrzeżeniem, że dopuszcza się jedynie wprowadzenia usług nieuciążliwych w przyszłych projektach Planu Ogólnego Gminy oraz Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnych na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podane w załączniku nr 1 adresy korespondencyjne.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jego zapisy wynikają z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Siechnice.

Ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej w rejonie ul. Starowiejskiej, Stawowej i Polnej zostało dokonane w oparciu o ustalenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i obowiązującą ewidencję zabytków.

Zgodnie z przepisami prawa miejscowego, plan miejscowy może uwzględniać ustalenia konserwatorskie mające na celu ochronę dziedzictwa kulturowego, niezależnie od lokalnych wniosków, jeżeli istnieją podstawy prawne lub historyczne.

Ponadto projekt planu zapewnia zrównoważone zagospodarowanie przestrzenne, uwzględniając m.in. ochronę środowiska, ładu przestrzennego oraz kompatybilność funkcji mieszkaniowych, usługowych

i produkcyjnych, zgodnie z zasadami planowania. Wnioski mieszkańców dotyczące zmiany granic stref konserwatorskich, przesunięcia lokalizacji funkcji czy wstrzymania uchwalenia planu przed opracowaniem Planu Ogólnego Gminy nie mogą zostać uwzględnione w obecnej procedurze planistycznej, gdyż jest to sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

8) **15 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

- a) *w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności w zakresie zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną poprzez wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej (§ 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) zawarto założenia, które są nieracjonalne, bądź niemożliwe do zrealizowania.*

### **Uzasadnienie**

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Odnosnie uwagi w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie strefy B” ochrony konserwatorskiej, wskazuje iż:*

*·niezrozumiałe jest na jakiej podstawie wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej niewątpliwie plan miejscowy powinien zawierać ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., ale tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Tym samym wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej winno obejmować obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, które zapewnią należytą ochronę zabytkom, lecz tylko w sytuacji, gdy na terenie objętym planem występują zabytki (stosownie do Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt IV SA/Po 897/18 z dnia 13 grudnia 2018 r.). Tymczasem według gminnej ewidencji i wojewódzkiego rejestru zabytków na wyznaczonej w planie, strefie „B” ochrony konserwatorskiej nie jest zlokalizowany żaden zabytek;*

*·budynki wybudowane w okresie ostatnich 30 lat przy ul. Stawowej, ul. Starowiejskiej, ul. Bzowej oraz ul. Polnej (w tym zabudowa szeregowa i wielorodzinna przy ul. Bzowej - zgodna z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) niczym nie nawiązują do miejscowej tradycji architektonicznej wsi Radwanice- dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust 2) lit. b);*

*·na wskazanym obszarze zachowały się tylko nieliczne stałe budynki (w znacznym stopniu przebudowane i zmodernizowane po powodzi w 1997 r.) nie powiązane żadnym układem ruralistycznym, w tym jeden z nich to bliźniak, który w niczym nie przypomina wiejskiej zabudowy gospodarczej dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów nakazujących przeprowadzenie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w celu zachowania historycznej zabudowy z § 10 ust 2) lit. a);*

*·obecnie przy ul. Starowiejskiej, ul. Stawowej i Polnej brak jest charakterystycznego układu ruralistycznego wsi (w przeciwieństwie do obecnej ul. Wrocławskiej czy ul. Herberta), gdzie obecnie budowane są budynki wielorodzinne nienawiązujące do charakterystycznego układu uhc6wki z budynkami jednorodzinnymi położonymi wzdłuż wyraźnie widocznej linii zabudowy, o jednakowym nachyleniu połaci dachu i szczytowym ustawieniu budynków wzdłuż drogi).*

*·w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wsi Radwanice: dla obszaru w rejonie ulic Wałowej, Starowiejskiej i Szerokiej nie przewiduje się wprowadzenia strefy ochrony konserwatorskiej pomimo iż na ww. terenie również występują budynki (kilkadziesiąt) wybudowane na początku ubiegłego wieku, dopuszcza się natomiast lokalizację budynków o dach płaskich lub z małym kątem nachylenia połaci dachowych, w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonej strefy „B” ochrony konserwatorskiej, które w rażący sposób odbiegają od wiejskiego charakteru terenu w wyznaczonej strefie;*

*·przebieg strefy „B” ochrony konserwatorskiej jest tym bardziej niezrozumiały, ponieważ obejmuje swoim zasięgiem teren w większości obecnych pól uprawnych (z jednym domem wybudowanym po roku 2000), gdzie nigdy wcześniej nie występowała zabudowa; granica strefy przebiega wzdłuż fragmentu ul. Starowiejskiej, obejmując zasięgiem w/w nowy dom pod nr .3 wraz z polami, tymczasem po drugiej stronie tej samej ulicy*

znajdują się domy o dachach płaskich, szeregowki oraz budynki wielorodzinne (np. blok z płaskim dachem); wprowadzenie w/w strefy nie przyczyni się do ukształtowanie przestrzeni, która utworzy harmonijną całość - dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust 2) lit. c);

·nie rozwinięto kwestii w jaki sposób nowe i remontowane budynki mają nawiązywać do artykulacji elewacji i detali architektonicznych historycznych budynków skoro na istniejących budynkach takie nie istnieją, a stolarka okienna i drzwiowa oraz rozkład układów okiennych zostały dawno zmienione - dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust 2) lit. c);

·dachówka matowa w sąsiedztwie terenów wodonośnych nie ma zastosowania praktycznego - po kilku latach ze względu na wysoką wilgotność powietrza jest zielona od mchu i glonów, wiąże się to z uciążliwością i dodatkowymi kosztami dla właścicieli budynku, w zakresie utrzymania i konserwacji dachów;

·zachowane budynki mają dachówkę czerwono-czarną od sadzy, a nie czerwoną, której zastosowanie wskazuje konserwator - dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust 2) lit. f);

·zastosowanie na elewacji koloru „rozbielnego piasku” w sąsiedztwie starego budynku, o elewacji szatobrzowej, jest w praktyce niemożliwego do zrealizowania - dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust 2) lit. g) oraz h);

·na obszarze strefy brak jest jakichkolwiek oglądzeń historycznych - zwłaszcza murowanych z elementami drewna i metaloplastyki - dlatego też wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust 2) lit.i);

·opisane powyżej okoliczności jednoznacznie wskazują, że wszystkie cechy świadczące o historycznym rodowodzie w/w obszaru zostały całkowicie zatarte i brak jest obecnie tu znaczących walorów w skali lokalnej; w opisanym stanie faktycznym objęcie przedmiotowego terenu ochroną konserwatorską, stanowić będzie znaczne ograniczenie mieszkańców w zakresie dysponowania ich własnościami uniemożliwiając swobodne nią dysponowanie i narażając właścicieli na ponoszenie dodatkowych kosztów związanych z ustalonymi nakazami i zakazami. Przyznana gminie kompetencja w zakresie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz samodzielność kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy nie oznacza zupełnej dowolności, a z taką sytuacją zdajemy się mieć do czynienia. Nie sposób zgodzić się z nakazaniem mieszkańcom ponoszenia chociażby kosztów działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych, w szczególności wobec faktu, że do tej pory nie było żadnych ograniczeń, w skutek czego budynki — ich bryła, elementy itp. — były dowolnie przebudowywane;

w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice z dnia 19 sierpnia 2010 r. wyznaczono strefę "B" ochrony konserwatorskiej jedynie w obrębie Siechnic -

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, nadrzędnym wobec miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dlatego też wnioskuję o wykreślenie strefy 'B' ochrony konserwatorskiej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej. Mając na uwadze powyższe argumenty' wnioskuję o usunięcie wyżej wskazanych zapisów odnośnie ochrony konserwatorskiej z zapisów planu oraz naniesienie poprawek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej. Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza strefę „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o ustalenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i obowiązującą ewidencję zabytków.

Wyznaczenie strefy ma na celu ochronę wartości kulturowych i historycznych terenu, w tym zachowanie elementów przestrzenno-architektonicznych oraz spójności krajobrazu wiejskiego, niezależnie od późniejszych przebudów budynków czy zmiany układu zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 2 u.p.z.p. plan miejscowy może określać ograniczenia i nakazy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego w obszarach uzasadnionych historycznie lub kulturowo.

Uwagi dotyczące kolorystyki elewacji, rodzaju dachówki, szczegółów architektonicznych czy modernizacji istniejących budynków nie stanowią przesłanki do wykreślenia strefy „B”, gdyż przepisy planistyczne mają

charakter kierunkowy i obejmują wskazanie zasad projektowania nowych i remontowanych obiektów w celu zachowania harmonii przestrzennej i estetyki.

Wnioski o wykreślenie strefy ochrony konserwatorskiej nie mogą zostać uwzględnione w obecnym postępowaniu, gdyż byłyby sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa i wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego.

9) **14 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r.** przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

*Treść uwagi:*

- a) *w zakresie wyznaczenia granic obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (§ 15 ust. 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) wskazano teren 1. MN oraz 3. MN częściowo;*

### **Uzasadnienie**

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Odnosnie wyznaczania granic obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, wskazuje iż:*

*· w sposób nieracjonalny wyznaczone granice strefy na terenie 3MN, dla przykładu - na działce 1032/3 obrysowano granicą strefy sam budynek stodoły, tymczasem powódź z 1997 r. pokazała, że w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego zalana zostanie cała miejscowość a nie jedynie pojedyncze budynki;*

*· w 2015 roku zakończono wielomilionową inwestycję współfinansowanej ze środków Unii Europejskiej w postaci przebudowy i modernizacji systemu wałów przeciwpowodziowych (program modernizacji Włocławskiego Węzła Wodnego od Kotowic do Radwanic); zgodnie z informacjami podawanymi przez DZMiUW Modernizacja Włocławskiego Węzła Wodnego miała na celu: "Podstawowym celem Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej Dorzecza (Odry jest ochrona mieszkańców Dorzecza Odry przed utratą życia i uszkodzeniem mienia w wyniku intensywnych wezbrań powodziowych" (źródło: <http://odra-wroclaw.pl/o-projekcie/cele-projektu>) - podniesiona została klasa wałów przeciwpowodziowych w celu zabezpieczenia miejscowości Radwanice przed ewentualnym zalaniem w przypadku wezbrań na Odrze i Oławie;*

*· przebieg granicy jest nieczytelny i niezrozumiały - z planu nie wynika jednoznacznie czy budynki przy ul. Starowiejskiej 1, la i 3 są zagrożone zalaniem.*

*Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o usunięcie powyższych zapisów z MPZP lub ich zweryfikowanie i dostosowanie do aktualnego stanu rzeczy oraz naniesienie poprawek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej.*

*Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.*

### **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (§ 15 ust. 2 MPZP) zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące opracowania hydrologiczne i mapy zagrożenia powodziowego, zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne oraz wytycznymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Wskazanie poszczególnych działek i budynków w planie ma charakter informacyjny i nie jest równoznaczne z przewidywaniem faktycznego zalania pojedynczych obiektów. Granice strefy są ustalane w celu ochrony mieszkańców oraz planowania przestrzennego w kontekście ryzyka powodziowego, a nie na podstawie przeszłych wydarzeń historycznych, takich jak powódź z 1997 r.

Modernizacja wałów przeciwpowodziowych zwiększyła bezpieczeństwo mieszkańców, jednak nie eliminuje obowiązku wskazania obszarów potencjalnie narażonych na zalanie w planie miejscowym. Przebieg granic

strefy w MPZP został określony w sposób czytelny na rysunku planu i odpowiada wymaganiom przepisów prawa oraz zasadom planowania przestrzennego

**10) 14 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o treści:**

- a) w zakresie zasad kształtowania dachów (§ 8 ust. 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) zawarto założenia, które są nieracjonalne i lub krzywdzące dla mieszkańców.

**Uzasadnienie**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie uwagi w zakresie zasad kształtowania dachów, wskazuję iż:

· niezrozumiałe jest na jakiej podstawie objęto cały teren 3. MN ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2 lit. f, skoro jedynie część tego obszaru objęto strefą „B” ochrony konserwatorskiej, której zapisy z § 10 pkt 2 lit. f dotyczą.

· wprowadzenie takich zapisów jest niewątpliwie nadinterpretacją ze strony Gminy Siechnice zaleceń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dlatego też wnioskuję o zmianę zapisów, tak aby dotyczył jedynie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, a nie całego terenu 3. MN;

· na pozostałym terenie 3. MN wnioskuję o ujednolicenie zasad kształtowania dachów zgodnie z tymi zawartymi w § 8 ust. 2 na zasadzie dobrego sąsiedztwa.

Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o zmianę wyżej wskazanych zapisów odnośnie ochrony konserwatorskiej oraz naniesienie poprawek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Głazowej.

Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ustalenia dotyczące kształtowania dachów w § 8 ust. 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wprowadzone w celu zapewnienia spójności architektonicznej oraz harmonizacji zabudowy z istniejącym kontekstem przestrzennym, w tym strefą „B” ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan może określać warunki i standardy kształtowania zabudowy w całym obszarze, jeżeli służy to zachowaniu ładu przestrzennego i estetyki miejscowej zabudowy. Proponowane ograniczenie zapisów wyłącznie do strefy ochrony konserwatorskiej nie jest uzasadnione ani konieczne dla prawidłowego funkcjonowania planu.

**11) 14 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

- a) w zakresie usług dopuszczalnych na terenach 1.MN, 3. MN (§ 15 ust. 1. pkt. 2) lit. a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) wskazuje się powyższe zapisy jako bezzasadne oraz ograniczające swobodę działalności gospodarczej;

**Uzasadnienie**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie usług dopuszczalnych na terenach 1.MN, 3. MN wskazuję iż:

· wprowadzenie jedynie wąskiej grupy usług występujących na wskazanym terenie ogranicza rozwój gospodarczy oraz dostępność mieszkańcom do szerszej gamy usług;

· biorąc pod uwagę konsekwentnie postępujący rozwój miejscowości Radwanice, a przede wszystkim powstawanie coraz. większej ilości mieszkań (np. ul. Bzowa), co wiąże się ze znacznym wzrostem mieszkańców



okolicy, niezbędne jest umożliwienie zapewnienia wszelkiego rodzaju usług, stanowiących zaplecze organizacyjne niezbędne do funkcjonowania, a zarazem uatrakcyjniające przedmiotowy obszar. Powoduje to, że proponowane zapisy planu dotyczące zakresu usług przewidzianych do Świadczenia, winny być znacznie poszerzone — o wszelkie usługi mające znaczenie dla mieszkańców;

·wprowadzenie wąskiej grupy usług zaprzecza koncepcji rozwoju okolicy, ogranicza możliwość stworzenia zaplecza niezbędnego dla stale powiększającej się liczby ludności;

·dotychczasowy MPZP dla miejscowości Radwanice dopuszczał dla terenów MN - tereny funkcji mieszkaniowej z podstawowym przeznaczeniem terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, wnioskuję więc o pozostawienie takiego zapisu;

·proponuje się wprowadzenie zapisu na zasadzie dobrego sąsiedztwa z terenów określonych funkcją U: "dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, w rozumieniu § 4 pkt. 10", a w § 15 ust. 1. pkt. 2) lit. a) dodanie słowa "wolnostojąca": "zabudowa usługowa wolnostojąca oraz usługi wbudowane w formie lokali usługowych realizowanych w budynkach o innych funkcjach niż usługowa...".

Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o zmianę wskazanych zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej.

Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ustalenia dotyczące zakresu usług dopuszczalnych na terenach 1.MN i 3.MN (§ 15 ust. 1 pkt 2 lit. a MPZP) zostały wprowadzone w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ograniczenia konfliktów funkcjonalnych oraz ochrony interesów mieszkańców.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan może określać dopuszczalne rodzaje działalności gospodarczej, aby zapewnić bezpieczeństwo, komfort życia oraz harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie wąskiego katalogu usług nie narusza prawa własności ani możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

12) 15 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

- a) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności wyznaczenia strefy 'OW' ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (§ 10 pkt. 5 i 6 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) na całym obszarze objętym planem.

#### **Uzasadnienie**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie uwagi w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności wyznaczenia strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazuję iż:

·niezrozumiałe jest na jakiej podstawie wyznaczono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującą swoim zasięgiem cały obszar, dla którego sporządzany jest plan - na przedmiotowym terenie oznaczono przecież na rysunku planu tylko jedno stanowisko archeologiczne: nr 11/15/81-29 AZP, dla którego wyznaczono zasady ochrony opisane w § 10 pkt. 3 i 4.

·stosownie do Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt IV SA/Po 897/18 z dnia 13 grudnia 2018 r.: "nakazanie prowadzenia badań archeologicznych każdorazowo podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenu na całym obszarze objętym planem, w sytuacji, gdy nie zostało wykazane (udokumentowane), ani nawet w sposób wiarygodny w wysokim stopniu uprawdopodobnione, występowanie na danym obszarze zabytków lub stanowisk archeologicznych wykraczało poza zakres władztwa planistycznego przysługującego gminie. Wprowadzenie do planu ustaleń, o jakich mowa

w § 10 pkt. 5 i 6, ma bowiem służyć ochronie dziedzictwa kulturowego lub zabytków rzeczywiście niezbędnej i uzasadnionej — na co wskazuje wyraźnie treść art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r., poz.2187 ze zm.) ...mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków") — a nie ich ustanawianiu "na wszelki wypadek".

· Ponadto powyższy wyrok sądowy wyraźnie wskazuje, że: " Takiemu działaniu prawodawczemu sprzeciwia się już względ na konstytucyjną zasadę proporcjonalności (art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP), w tym jej aspekcie, który wymaga, aby nakładane ograniczenia wolności lub praw (tu: ograniczenie zwłaszcza wolności zabudowy, poprzez nałożenie dodatkowego obowiązku prowadzenia podczas realizacji inwestycji badań archeologicznych) były "konieczne" (niezbędne) w demokratycznym państwie prawnym. Poza tym z nałożeniem obowiązku badań archeologicznych wiąże się konieczność ich sfinansowania przez podmiot zobowiązany, co w rozpatrywanych okolicznościach może być postrzegane także jako nieuzasadniona ingerencja w prawa majątkowe tego podmiotu, również podlegające konstytucyjnej ochronie (art. 64 Konstytucji RP). Przede wszystkim jednak wprowadzony postanowieniami planu obowiązek badań archeologicznych w odniesieniu do wszystkich prac ziemnych prowadzonych w granicach terenu objętego tym planem, stanowi przekroczenie kompetencji gminy wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym."

Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o usunięcie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującej zasięgiem cały obszar, dla którego opracowany został plan miejscowy i pozostawienie jedynie ochrony w miejscach udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz naniesienie poprawek w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej.

Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ustalenia planu miejscowego w zakresie wyznaczenia strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostały określone zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami o ochronie zabytków. Wyznaczenie strefy ma charakter prewencyjny i wynika z obowiązku zapewnienia ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych w interesie publicznym, w tym zachowania dziedzictwa kulturowego. Zakres ustaleń planu nie narusza prawa własności, a obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w miejscach uzasadnionych faktycznymi przesłankami jest proporcjonalny i zgodny z zasadą ochrony dziedzictwa kulturowego.

13) 14 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

- a) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów oznaczonych jako P/U i U (§ 9 pkt. 2) i 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazując się powyższe zapisy są krzywdzące dla mieszkańców przyległych obszarów.

### **Uzasadnienie**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów oznaczonych jako P/U i U, wskazuję iż:

· wprowadzenie zapisów pozwalających na wprowadzenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest niezgodne z zasadami poprawnemu rozumianej ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

· ponadto planowane przedsięwzięcia powinny być realizowane w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców;

· w projekcie planu nie określono zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach

wszelkich uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetycznych:

*łączenie na jednym terenie kolidujących ze sobą funkcji jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego oraz nie sprzyja prawidłowemu gospodarowaniu przestrzenią, gdyż często ma negatywny wpływ na estetykę krajobrazu i daje podstawy do powstania konfliktów społecznych - sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i usługowych;*

*ocelem zasady dobrego sąsiedztwa jest zagwarantowanie ładu przestrzennego - określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p., jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Określenie powyższej charakterystyki jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawie warunków zabudowy.*

*ogmina ma obowiązek uwzględnienia interesu publicznego i interesów prywatnych - te zaś zakładają brak terenów przemysłowych w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego. Najbliższa okolica winna być wolna od jakichkolwiek hałasów i innych immisji.*

*· należy bezwzględnie wziąć pod uwagę bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców, dzieci, które się tam będą wychowywać. Rozrastająca się populacja na terenie Radwanic wymaga wzięcia pod uwagę interesów takiej ilości mieszkańców;*

*· zbyt ogólne określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dopuszczające wszelkie formy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*

*· wnioskuję o doprecyzowanie oraz zmianę powyższych zapisów: dopuszczenie realizacji przedsięwzięć, które nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko.*

*Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o zmianę wskazanych zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej.*

*Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów oznaczonych jako P/U i U zostały określone zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ochrony środowiska. Wprowadzone w planie zapisy dopuszczają realizację przedsięwzięć, które mogą potencjalnie oddziaływać na środowisko, jednak każda inwestycja będzie podlegała obowiązkowej procedurze oceny oddziaływania na środowisko, co zapewnia ochronę zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców. Ustalenia planu uwzględniają interes publiczny oraz potrzebę racjonalnego zagospodarowania przestrzeni, a ich wprowadzenie nie narusza przepisów prawa ani nie ogranicza praw mieszkańców ponad obowiązujące regulacje.

14) 14 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:

- a) *w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności w zakresie zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną poprzez wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej (§ -10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) zawarto założenia, które są nieracjonalne, bądź niemożliwe do zrealizowania.*

#### **Uzasadnienie**

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Odnosnie uwagi w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie strefy B" ochrony konserwatorskiej, wskazuję iż:*

*·niezrozumiałe jest na jakiej podstawie wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej niewątpliwie plan powinien zawierać ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., ale tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Tym samym wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej winno obejmować obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, które zapewnią należytą ochronę zabytkom, lecz tylko w sytuacji, gdy na terenie objętym planem występują zabytki (stosownie do Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt IV SA/ Po 897/18 z dnia 13 grudnia 2018 r.). Tymczasem według gminnej ewidencji i wojewódzkiego rejestru zabytków na wyznaczonej w planie, strefie „B” ochrony konserwatorskiej nie jest zlokalizowany żaden zabytek;*

*·we wnioskach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (pismo WZN.5150.113.2013.WW z dnia 22.03.201.3 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wskazywał „nakazu przeprowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych”, a jedynie „usunięcie elementów dysharmonijnych”, które powinny być wskazane w rysunku planu; ponieważ rysunek planu nie zawiera wskazania elementów dysharmonijnych zapis nakazujący przeprowadzenie działań odtworzeniowych w całej strefie jest nieadekwatny do wniosków konserwatora i powinien zostać usunięty z uchwały. Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o usunięcie zapisów z § 10 ust. 2) lit. a oraz naniesienie poprawek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej.*

*Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.*

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH: uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostało dokonane w celu zachowania potencjalnych wartości historycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan uwzględnia zarówno ochronę dziedzictwa kulturowego, jak i możliwość racjonalnego zagospodarowania przestrzeni, z poszanowaniem praw własności i interesu publicznego. Wprowadzenie strefy nie nakłada obowiązku działań odtworzeniowych w zakresie całego obszaru, a jedynie umożliwia stosowanie działań ochronnych w przypadku wystąpienia elementów wymagających interwencji konserwatorskiej.

**15) 14 uwag złożonych w dniu 24.11.2025 r. przez różne osoby fizyczne o takiej samej treści:**

- a) *w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w tym w szczególności w zakresie zharmonizowania nowo projektowanej i istniejącej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną poprzez wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej (§ 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) zawarto założenia, które są nieracjonalne, bądź niemożliwe do zrealizowania.*

#### **Uzasadnienie**

*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 i ust. 3 wprowadza obowiązek uwzględniania wymienionych w nim wymagań, wartości i potrzeb, w szczególności prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego. Ich uwzględnienie stanowi warunek przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Odnosnie uwagi w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie strefy B" ochrony konserwatorskiej, wskazuję iż:*

*·niezrozumiałe jest na jakiej podstawie wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej niewątpliwie plan miejscowy powinien zawierać ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., ale tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, wynikające zwłaszcza z planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uzasadniają dokonanie takich ustaleń. Tym samym wyznaczenie strefy*

ochrony konserwatorskiej winno obejmować obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, które zapewnią należytą ochronę zabytkom, lecz tylko w sytuacji, gdy na terenie objętym planem występują zabytki (stosownie do Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt IV SA/Po 897/18 z dnia 13 grudnia 2018 r.). Tymczasem według gminnej ewidencji i wojewódzkiego rejestru zabytków na wyznaczonej w planie, strefie „B” ochrony konserwatorskiej nie jest zlokalizowany żaden zabytek;

· tym bardziej, że Wojewódzki Konserwator Zabytków zapytany o lokalizację układu ruralistycznego miejscowości Radwanice wskazał zupełnie inny teren niż ten oznaczony w wyłożonym planie miejscowym - wskazano obszar w rejonie ul. Szkolnej i Parkowej, gdzie kiedyś znajdowały się zabudowania dworskie po których do dnia dzisiejszego pozostał fragment parku (pismo nr WUOZ.1311.12.2019.DG z dnia 04.02.2019 wraz z mapą z oznaczonym układem ruralistycznym historycznej wsi Radwanice w załączeniu).

Mając na uwadze powyższe argumenty wnioskuję o usunięcie strefy "B" ochrony konserwatorskiej w rejonie ul. Stawowej i Starowiejskiej gdyż sformułowanie zawarte w § 10 jest niezgodne z prawdą oraz stanowiskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedstawionym w piśmie WUOZ.1311.12.2019.DG z dnia 04.02.2019 oraz o naniesienie poprawek w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice miejscowości: Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Graftowej.

Proszę o udzielenie odpowiedzi indywidualnej na powyższy wniosek, drogą pocztową, na podany adres korespondencyjny.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostało dokonane w celu zachowania potencjalnych wartości historycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan uwzględnia zarówno ochronę dziedzictwa kulturowego, jak i możliwość racjonalnego zagospodarowania przestrzeni, z poszanowaniem praw własności i interesu publicznego. Wprowadzenie strefy nie nakłada obowiązku działań odtworzeniowych w zakresie całego obszaru, a jedynie umożliwia stosowanie działań ochronnych w przypadku wystąpienia elementów wymagających interwencji konserwatorskiej.

16) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:

Wnoszę o odrzucenie planu w obecnej formie oraz zaprzestanie dalszego procedowania ze względu na brak realizacji potrzeb mieszkańców oraz obowiązku uchwalenia planu ogólnego do 30.06.26 r. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek 913 i 916 z P/U na MN/U. Odstąpienie od realizacji dróg 1.KDD oraz 2.KDD; w nadmiernym zakresie. Realizacja drogi 3.KDD na koszt gminy.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

17) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:

Wnoszę o odrzucenie planu w obecnej formie oraz zaprzestanie procedowania ze względu na brak realizacji potrzeb mieszkańców. Zmianę przeznaczenia działek z PU na MN/U: 910/3, 913, 914, 915, 916, 918/1, 919, 928/2, 928/1, 927, 926, 925, 924, 923, 929/1, 929/2, 929/3, 930, 931, 932 czyli działek położonych wzdłuż ul. Graftowej w kierunku terenów wodociągowych od rowu.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

18) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:

Wnoszę o odrzucenie planu w obecnej formie oraz zaprzestanie dalszego procedowania ze względu na brak realizacji potrzeb mieszkańców oraz obowiązku uchwalenia ogólnego planu do 30.06.26. wnoszę o zmianę przeznaczenia działek o numerach 914, 915, 927 z PU na MN/U.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

19) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez mieszkańców Radwanic o treści:

*Mieszkańcy Radwanic, podpisani pod niniejszym dokumentem, wyrażają jednoznaczny sprzeciw wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Grafitowej i wnoszą o odrzucenie go w obecnej formie oraz zaprzestanie dalszego procedowania. Projekt planu w proponowanym kształcie nie odpowiada ani rzeczywistym warunkom zagospodarowania terenu, ani potrzebom mieszkańców, ani kierunkom rozwoju miejscowości. Co więcej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, do dnia 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który stanie się dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. Uważamy, że dalsze procedowanie planu miejscowego, który już dziś jest nieadekwatny, jest niecelowe, a przyjęcie go w takim kształcie wprowadziłoby niepotrzebny chaos planistyczny. Pomimo powyższego — mając na uwadze, że projekt został już wyłożony — przedstawiamy nasze wnioski dotyczące koniecznych zmian, które powinny zostać uwzględnione zarówno w obecnym projekcie, jak i w przyszłym Planie Ogólnym, jeżeli, nie będą możliwe do wprowadzenia na tym etapie. Mieszkańcy wnoszą o: — zmianę przeznaczenia wszystkich terenów niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami o charakterze mieszkaniowym oznaczonych w projekcie planu jako U — teren zabudowy usługowej na MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, — zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jako P/U — tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej na MN/U w zakresie działek 910/3, 913, 914, 915, 916, 918/1, 919, 928/2, 928/1, 927, 926, 925, 924, 923, 929/1, 929/2, 929/3, 930, 931, 932 — czyli działek położonych wzdłuż ulicy Grafitowej, w kierunku terenów wodociągowych, tak aby utworzyć spójny i logiczny ciąg zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tej części miejscowości, — wykreślenie z projektu planu dróg 1.KDD oraz 2.KDD, jako infrastruktury nieadekwatnej, nieuzasadnionej i uniemożliwiającej racjonalne zagospodarowanie działek, a w praktyce blokującej możliwość zabudowy lub sprzedaży wielu nieruchomości z uwagi na koszty przekraczające ich wartość. Tak sformułowany wniosek odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania terenu, potrzebom i interesom mieszkańców, zasadom ładu przestrzennego oraz aktualnym i przyszłym potrzebom rozwojowym Radwanic. W załączeniu przedkładamy listę mieszkańców popierających niniejsze uwagi. I. Charakter terenu i aktualny stan zagospodarowania. Na obszarze objętym projektem planu, któremu przypisano przeznaczenie P/U — tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej oraz U — teren zabudowy usługowej, już dziś znajdują się domy mieszkalne, co w sposób oczywisty przeczy zasadności takiego przeznaczenia. Budynki mieszkalne stoją między innymi na działkach. 910/3, 871/2, 872/7, 895/8, 882/2, 879/10 oraz 876/5, które od lat są użytkowane jako tereny mieszkaniowe. Ponadto, w trakcie budowy są nowe budynki mieszkalne na obszarze objętym projektem planu. Fakt ten jednoznacznie wskazuje, że nadanie tym działkom funkcji usługowej lub produkcyjno-usługowej jest niezgodne ze stanem faktycznym, z dotychczasowym użytkowaniem terenu oraz z kierunkiem jego naturalnego rozwoju, który od wielu lat jest mieszkaniowy. Działki sąsiednie również są przygotowywane pod przyszłe budownictwo mieszkaniowo-usługowe, a ich właściciele planują kontynuację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, w tym budowę domów dla siebie, swoich dzieci oraz przyszłych pokoleń. Jeszcze bardziej istotne są tereny położone za rowem melioracyjnym 2.WS i 3.WS — stanowią one jedno z najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo, otwartych przestrzennie i nielicznych już w tej części miejscowości miejsc, które zachowały swój naturalny charakter. Są to tereny zielone o wyraźnej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów wodonośnych, infrastruktury wodociągowej oraz systemu wałów przeciwpowodziowych. Występują tam łąki, zieleń nieurządzona, naturalna retencja oraz otwarta przestrzeń, która od wielu lat stanowi ważny element lokalnego krajobrazu i naturalne tło dla zabudowy mieszkaniowej oraz usług. Warto również zauważyć, że — wbrew założeniom projektu MPZP — wiele z działek oznaczonych jako U — teren zabudowy usługowej oraz P/U — tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej nie posiada odpowiedniej powierzchni, kształtu ani dostępu technicznego, które umożliwiałyby lokalizację obiektów usługowych lub przemysłowych. Ich charakter, położenie, otoczenie oraz dotychczasowy sposób użytkowania jednoznacznie wskazują, że są to tereny typowo mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. Jednocześnie mieszkańcy podkreślają, że ich wnioski nie dotyczą i nie kwestionują działalności gospodarczych już funkcjonujących*



w rejonie ul. Wrocławskiej oraz ul. Grafitowej. Przedsiębiorstwa te istnieją od lat, prowadzą działalność w oparciu o wcześniejsze decyzje planistyczne i powinny nadal funkcjonować w niezmiennym zakresie. Proponowane zmiany dotyczą jedynie terenów, które w sposób naturalny rozwijały się i nadal rozwijają jako obszar o charakterze mieszkaniowo-usługowym, a nie przemysłowym. II. Zgodność ze Studium i nieaktualność dokumentu bazowego. Obowiązujące Studium, będące podstawą do sporządzenia projektu planu, zostało uchwalone około trzynastu lat temu, w zupełnie innych warunkach społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Jest to dokument w znacznym stopniu nieaktualny i nieodpowiadający dzisiejszym realiom rozwoju Radwanic. Od czasu jego powstania miejscowość rozwinęła się przede wszystkim jako obszar mieszkaniowy, w którym zapotrzebowanie na działki o charakterze mieszkaniowo-usługowym znacznie przewyższa ich dostępność. Zderzenie tej współczesnej, faktycznej sytuacji z zapisami Studium sprzed ponad dekady pokazuje, jak duża jest dziś rozbieżność między rzeczywistymi potrzebami mieszkańców a założeniami dokumentu bazowego. Tym bardziej trudno zaakceptować oparcie projektu MPZP na tak nieaktualnym Studium, skoro realia przestrzenne i społeczne w ciągu ostatnich lat uległy istotnym zmianom. Jednocześnie należy wskazać, że nawet w nieaktualnym już Studium przewidziano rozwiązania bliższe zabudowie mieszkaniowej, niż obecnie proponowane w projekcie planu. Na terenach, które w projekcie MPZP oznaczono jako U — teren zabudowy usługowej, Studium przewidywało funkcję UMN — tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że Studium dopuszczało łączenie w tym miejscu funkcji mieszkaniowej i usługowej, zaś postulowana przez mieszkańców funkcja MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową bliźniaczą i szeregową oraz zabudowy usługowej stanowi jedynie niewielką, naturalną korektę w kierunku wynikającym z dotychczasowego przeznaczenia i charakteru tego obszaru. Również na terenach oznaczonych w projekcie planu jako P/U, Studium przewidywało funkcję AG — aktywność gospodarcza. Jednak należy jednoznacznie podkreślić, że funkcja AG w Studium była określona kilkanaście lat temu i obecnie nie odzwierciedla ani faktycznego sposobu użytkowania działek, na których już stoją domy mieszkalne (m.in. 910/3), ani realnych potrzeb mieszkańców, ani uwarunkowań środowiskowych związanych z sąsiedztwem terenów wodonośnych i wodociągowych. Nadanie tym działkom przeznaczenia produkcyjno-usługowego byłoby oderwane od rzeczywistości — zarówno tej społecznej, jak i przyrodniczej. Z tych względów opieranie planu na nieaktualnym Studium z jednoczesnym odchodzeniem od jego dawnych, bardziej elastycznych zapisów jest działaniem nieuzasadnionym. Właściwym i racjonalnym rozwiązaniem jest dostosowanie zapisów MPZP do współczesnych realiów, potrzeb mieszkańców i faktycznego charakteru terenu — poprzez wprowadzenie przeznaczenia MN/U na terenach obecnie oznaczonych jako U oraz w naturalnym ciągu zabudowy na wybranych terenach P/U. III. Zagrożenia środowiskowe i ochrona obszarów wodnych. Najpoważniejsze zastrzeżenia dotyczą kwestii środowiskowych. Teren będący przedmiotem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 320, a w jego pobliżu znajdują się elementy infrastruktury wodociągowej prowadzącej wodę pitną do mieszkańców. Wprowadzanie w tak wrażliwe środowiskowo miejsce działalności usługowej, magazynowej lub — co szczególnie niebezpieczne — produkcyjnej, stanowi realne zagrożenie dla jakości wód oraz dla stabilności lokalnego ekosystemu. Działalność usługowa i przemysłowa generuje ryzyko skażenia wód gruntowych m.in. substancjami ropopochodnymi, chemikaliami, ściekami technologicznymi oraz zanieczyszczeniami powierzchniowymi spływającymi z placów manewrowych i dróg. Tereny te pełnią funkcję retencyjną — utrata tej funkcji poprzez rozwój infrastruktury przemysłowej może pogorszyć lokalną gospodarkę wodną i wpływać negatywnie na cały system ochrony przeciwpowodziowej wzdłuż Oławy i Odry. Historia naszej gminy, w tym problemy związane z działalnością Huty Siechnice czy przypadki nielegalnego składowania odpadów w rejonie Radwanic, pokazują, że skutki niewłaściwych decyzji planistycznych pozostają trudne do usunięcia przez dziesięciolecia. Mieszkańcy nie chcą powtórki tamtych błędów. IV. Warunki społeczne i potrzeby mieszkańców Radwanice są miejscowością, w której kolejne pokolenia mieszkańców chcą pozostać, mieszkać, rozwijać się i prowadzić swoją działalność w miejscu, z którym są związani od lat. Właściciele działek objętych planem od dawna mają konkretne plany związane z budową domów dla siebie, swoich dzieci oraz przyszłych pokoleń. Odebranie im tej możliwości poprzez narzucenie funkcji usługowej lub produkcyjno-usługowej nie tylko narusza zasady ład przestrzennego, lecz również godzi w podstawowe potrzeby społeczności lokalnej, która oczekuje, że tereny rodzinne będą mogły służyć rozwojowi zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie mieszkańcy podkreślają, że ich oczekiwania nie ograniczają się wyłącznie do budowy domów. Wielu z nich chce mieć możliwość prowadzenia na swoich nieruchomościach działalności usługowych, warsztatów, pracowni, gabinetów, usług rodzinnych czy małych przedsiębiorstw, które wspierają lokalną gospodarkę i tworzą naturalną tkankę miejscowości. Funkcja MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej idealnie odpowiada na te potrzeby, ponieważ umożliwia zarówno zamieszkiwanie, jak i prowadzenie działalności usługowej na miejscu, w stopniu nienaruszającym ład przestrzennego ani spokoju sąsiadów. MN/U zapewnia mieszkańcom swobodę wyboru — mogą zdecydować, czy chcą przeznaczyć teren wyłącznie na dom, zabudowę szeregową, bliźniaczą, czy również

na własny biznes, albo połączyć te funkcje w harmonijny sposób. To rozwiązanie sprzyja lokalnym firmom, wzmacnia więzi społeczne i pozwala rozwijać gospodarkę w sposób zrównoważony i przyjazny mieszkańcom. W przeciwieństwie do tego funkcje U czy P/U narzucają przeznaczenie wyłącznie usługowe lub produkcyjno-usługowe, nie pozostawiając mieszkańcom wyboru i całkowicie eliminując możliwość budowy domów. Co więcej, zabudowa typowo usługowa lub przemysłowa wiąże się z uciążliwościami – ruch ciężki, hałas, przekształcenie krajobrazu, ryzyko środowiskowe i obniżenie jakości życia mieszkańców. Co równie istotne, funkcja MN/U jest korzystna również dla właścicieli, którzy w przyszłości rozważają sprzedaż swoich działek. Działki z możliwością wyboru – pomiędzy zabudową mieszkaniową dowolnego rodzaju a usługową – są znacznie bardziej atrakcyjne rynkowo i łatwiejsze do sprzedaży niż działki o przeznaczeniu wyłącznie usługowym. W przypadku przeznaczenia U lub P/U potencjalni nabywcy muszą liczyć się z licznymi ograniczeniami, takimi jak obowiązek realizacji kosztownych dróg dojazdowych, czy dopasowania inwestycji do niekorzystnych kształtów i parametrów działek. Ograniczenia te skutecznie zniechęcają kupujących i obniżają realną wartość rynkową nieruchomości. Z kolei, elastyczność przeznaczenia MN/U zwiększa popyt na działki, podnosi ich wartość rynkową i pozwala właścicielom realnie korzystać z potencjału swoich nieruchomości, zamiast być ograniczonymi przez niepraktyczne i nieadekwatne zapisy planu. V.

Nieuzasadniona droga 1. KDD i 2. KDD Planowana w projekcie planu droga 1. KDD oraz 2. KDD, o parametrach znacznie przekraczających potrzeby lokalnej zabudowy, nie znajduje uzasadnienia ani w istniejącym układzie komunikacyjnym Radwanic, ani w przewidywanej intensywności zabudowy. Tego typu szerokie, kosztowne ciągi komunikacyjne odpowiadają raczej charakterystyką obsłudze terenów przemysłowych, których mieszkańcy stanowczo nie chcą na tym obszarze. Realizacja tak szerokich dróg na terenach o charakterze mieszkaniowo-usługowym prowadziłaby do bardzo poważnych konsekwencji dla właścicieli działek. Przede wszystkim koszt wykonania takiej drogi przewyższałby realną wartość wielu działek, pozbawiając właścicieli jakiegokolwiek możliwości zagospodarowania swoich nieruchomości. W praktyce oznaczałoby to, że właściciel działki, zamiast móc postawić dom czy obiekt usługowy, musiałby ponieść ogromne nakłady finansowe na budowę drogi, które są całkowicie nieadekwatne do charakteru i wartości terenu. Dodatkowo, uwzględnienie w planie tak szerokiej drogi zamyka właścicielom możliwość sprzedaży działek, ponieważ zarówno przedsiębiorstwa usługowe, jak i osoby zainteresowane budową domu z góry odrzucą zakup nieruchomości, na której ciąży obowiązek realizacji infrastruktury o kosztach przewyższających wartość samej działki. Żaden racjonalny inwestor – niezależnie czy planuje zabudowę mieszkaniową, czy prowadzenie drobnych usług – nie zdecyduje się na zakup terenu z taką barierą finansową i techniczną. Tak przewymiarowane drogi nie tylko nie rozwiązują żadnego realnego problemu komunikacyjnego Radwanic, ale dodatkowo blokują możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obniżając wartość działek, ograniczając ich funkcjonalność i tworząc przeszkody inwestycyjne nie do pokonania dla mieszkańców. Wprowadzenie dróg o tak dużych parametrach jest nieuzasadnione, szkodliwe i całkowicie sprzeczne z zasadami racjonalnego planowania przestrzennego w miejscowości o mieszkaniowym charakterze. Na uwagę zasługuje również fakt, że drogi KDD są publiczne, zatem co do zasady finansowane przez gminę, jednakże Gmina jasno informuje, że nie ma budżetu przez najbliższe 30-50 na ich wykonanie, zatem powinny być one wykonane przez właścicieli działek. W sposób oczywisty jest to niemożliwe z powodów infrastruktury oraz finansowych, ponieważ są to kwoty rzędu kilku milionów złotych, albowiem nie tylko należałoby wykonać drogę w notabene nie do końca doprecyzowanym zakresie, ale i również droga ta jest wyznaczona pod istniejącą infrastrukturą elektryczną, w związku z czym należałoby skablować w ziemi istniejące trzy linie energetyczne co generuje ogromne kwoty, które razem przewyższają wartość działek. Taka niespotykana skala działania na niekorzyść działek, jak ich właścicieli, nie może być zaakceptowana. VI. Wniosek końcowy

W związku z przedstawionymi argumentami oraz jednoznacznym sprzeciwem wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mieszkańcy Radwanic wnoszą o odrzucenie projektu planu w obecnej formie i zaprzestanie dalszego procedowania nad nim. Projekt planu nie odpowiada rzeczywistym warunkom zagospodarowania terenu, potrzebom i interesom mieszkańców, ani kierunkom rozwoju miejscowości. Ponadto, do 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który będzie dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. Wprowadzanie teraz planu, który już w momencie uchwalenia będzie sprzeczny z nowym systemem planowania, jest niecelowe i może wywołać chaos planistyczny. Mając na uwadze, że projekt został już wyłożony, przedstawiamy nasze wnioski, które powinny zostać uwzględnione zarówno w tym projekcie MPZP (o ile będzie kontynuowany), jak i – w przypadku braku możliwości ich wprowadzenia – obowiązkowo w Planie Ogólnym Gminy. Mieszkańcy wnoszą o: – zmianę przeznaczenia wszystkich terenów niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami o charakterze mieszkaniowym, oznaczonych w projekcie planu jako U – teren zabudowy usługowej, na MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, – zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych jako P/U – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, na MN/U w zakresie działek: 910/3, 913, 914, 915, 916, 918/1,

919, 928/2, 928/1, 927, 926, 925, 924, 923, 929/1, 929/2, 929/3, 930, 931, 932 — czyli działek położonych wzdłuż ulicy Grawitowej, w kierunku „terenów wodociągowych, tak aby utworzyć spójny i logiczny ciąg zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tym obszarze, — wykreślenie z projektu planu dróg I.KDD oraz 2.KDD, jako infrastruktury nieadekwatnej, nieuzasadnionej i uniemożliwiającej racjonalne zagospodarowanie działek, a w praktyce blokującej możliwość zabudowy lub sprzedaży wielu nieruchomości z uwagi na koszty przekraczające ich wartość. Jeżeli z jakichkolwiek powodów powyższe wnioski nie mogłyby zostać uwzględnione na etapie obecnego MPZP, mieszkańcy wnoszą o ich pełne uwzględnienie w Planie Ogólnym Gminy Siechnice, który musi zostać uchwalony do 30 czerwca 2026 r. i który będzie kształtował dalszy rozwój Radwanic. Wnosimy, aby w Planie Ogólnym uwzględnić potrzeby społeczne, rzeczywiste, charakter i sposób zagospodarowania terenu, istniejącą zabudowę, a także kierunki rozwojowe, jakie mieszkańcy konsekwentnie wskazują w niniejszym piśmie. Mieszkańcy Radwanic apelują o przyjęcie rozwiązań, które zapewnią rozwój miejscowości w sposób odpowiedzialny, bezpieczny i zgodny z jej charakterem jako miejsca przyjaznego do życia, prowadzenia działalności lokalnej i przekazywania terenu kolejnym pokoleniom. W załączeniu przedkładamy listę mieszkańców popierających niniejsze uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Przedstawiona uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami ładu przestrzennego oraz potrzebami całej gminy, a nie wyłącznie w oparciu o wnioski części mieszkańców. Plan uwzględnia obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz aktualne przepisy dotyczące ochrony środowiska i infrastruktury. Proponowane zmiany przeznaczenia terenów z funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej na mieszkaniowo-usługową są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a wykreślenie dróg KDD nie są zgodne z przyjętą koncepcją planu i mogłyby naruszyć jego spójność funkcjonalną, bezpieczeństwo infrastruktury oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

20) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:

*Jako przyszły właściciel działki nr 910/3 w Radwanicach wnoszę sprzeciw wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym kształcie. Jednocześnie oświadczam, że jeżeli zmiana nie zostanie uwzględniona na etapie procedowanego MPZP, wnoszę o jej ujęcie w Planie Ogólnym Gminy, który zgodnie z przepisami powinien zostać uchwalony do dnia 30 czerwca 2026 r. Na działce 910/3 znajduje się istniejący dom mieszkalny, użytkowany zgodnie z prawem. Przypisanie tej nieruchomości funkcji P/U — tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej jest całkowicie sprzeczne z faktycznym sposobem jej użytkowania, z otoczeniem oraz z kierunkiem rozwoju tej części Radwanic. Zgodnie z moją wiedzą właściciele działek bezpośrednio sąsiadujących z działką 910/3 planują realizację zabudowy mieszkaniowej, w tym budowę domów jednorodzinnych. Obszar ten rozwija się więc w sposób oczywisty jako strefa zabudowy mieszkaniowej, co dodatkowo potwierdza, że przeznaczenie P/U jest nieadekwatne i sprzeczne z rzeczywistym kierunkiem użytkowania terenu. Funkcja P/U, obejmująca możliwość realizacji hal produkcyjnych, magazynów czy działalności o podwyższonej uciążliwości, nie powinna być stosowana wobec działki, na której stoi dom mieszkalny. Taki zapis ogranicza moje prawo do korzystania z własnej nieruchomości, obniża jej wartość, a także tworzy ryzyko lokalizacji działalności uciążliwych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych. W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 910/3 na MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, co jest zgodne ze stanem istniejącym (dom mieszkalny) oraz z rzeczywistymi potrzebami mieszkańców. Jednocześnie podkreślam, że jeżeli z przyczyn proceduralnych wprowadzenie tej zmiany nie będzie możliwe w obecnym MPZP, wnoszę o jej pełne i jednoznaczne uwzględnienie w Planie Ogólnym Gminy, który będzie dokumentem nadrzędnym dla dalszego kształtowania przestrzeni w Radwanicach. Proszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i dostosowanie przeznaczenia działki 910/3 do jej faktycznego charakteru.*

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

21) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez osobę fizyczną o treści:

*Wnosimy o zmianę przeznaczenia w planie przestrzennym naszych działek nr : 913,914,915,916,927 położonych w Radwanicach przy ulicy Grafitowej z P/U produkcyjno-usługowego na MN/U tj. mieszkaniowo-usługowe.*

*Działki te są własnością mojej rodziny od 1945 roku, dziadkowie byli jednymi z pierwszych mieszkańców, którzy osiedlili się w Radwanicach. Od 4 pokoleń pracowaliśmy na rozwój tej Gminy i tu płaciliśmy podatki. Moja rodzina wiąże przyszłość z tym miejscem. Od dawna ma plany związane z budową domów oraz prowadzeniem działalności usługowej na tym terenie. Narzucenie funkcji produkcyjno-usługowej uniemożliwi nam realizację naszych planów. Przeznaczenie na działalność produkcyjną wiąże się z pogorszeniem warunków mieszkaniowych i życiowych dotychczasowych mieszkańców Radwanic i Siechnic. Powstanie strefy przemysłowej będzie powodować degradację środowiska, uciążliwość dla mieszkańców. Mieszkańcy obawiają się szkodliwej działalności, z którą się już zetknęli tzn. zasypywaniem terenów odpadami, które miały już miejsce w tym rejonie i które do dzisiaj nie są do końca usunięte.*

*Ponadto działki objęte przeznaczeniem przemysłowym ze względu na matę powierzchni i kształt nie spełniają wymogów działek przemysłowych, np. aby pomieścić halę produkcyjną pomieszczenia i miejsca składowania. Spowoduje to wymuszanie na lokalnych mieszkańcach sprzedaży mniejszych działek i pozbawienie ich możliwości prowadzenia swojej działalności na tym obszarze.*

*Dodatkowo właściciele pobliskich działek mieszkaniowych będą mieli problem z korzystaniem z nieruchomości a nawet ich zbyciem. Kto zechce mieszkać i żyć w pobliżu hali produkcyjnej tartaku lub składów i magazynów.*

*Bardzo istotnym faktem jest również, negatywne oddziaływanie przemysłu na środowisko zmierzające do zachwiania równowagi przyrodniczej. Zaplanowane strefy działalności przemysłowej jest w bliskiej odległości od terenów wodociągów, gdzie znajdują się zbiorniki z wodą pitną dla ludzi. Tworzenie strefy przemysłowej stanowi naruszenie decyzji Wojewody o ochronie terenów wodonośnych oraz stanowi zagrożenie ekosystemu doliny Otawy.*

*Za ochroną tych terenów przed przemysłem przemawia przede wszystkim zdrowie dbałość o warunki życiowe i zdrowotne mieszkańców.*

*Powstanie strefy przemysłowej przyniesie więcej szkody jak korzyści spowoduje, że miejsce to będzie postrzegane jako złe a wręcz niemożliwe do warunków zamieszkiwania.*

*W związku z powyższymi argumentami wnosimy o zmianę przeznaczenia moich działek oraz terenów oznaczonych jako P/U - tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej na MN/U w zakresie działek 910/3, 913, 914, 915, 916, 918/1, 919, 928/2, 928/1, 927, 926, 925, 924, 923, 929/1, 929/2, 929/3, 930, 931, 932 — czyli działek położonych wzdłuż ulicy Grafitowej, od rowu melioracyjnego w kierunku terenów wodociągowych, tak aby utworzyć spójny i logiczny ciąg zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tej części miejscowości.*

*Mając na uwadze, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, do dnia 30 czerwca 2026 r. Gmina zobowiązana jest uchwalić Plan Ogólny, który stanie się dokumentem nadrzędnym wobec MPZP. sprzeciwiamy się wobec wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Grafitowej i wnosimy o odrzucenie go w obecnej formie oraz zaprzestanie dalszego procedowania.*

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

**22) uwaga złożona w dniu 24.11.2025 r. przez Radę Osiedla Radwanice o treści:**

*Uchwała Nr 61/11/25 Rady Osiedla Radwanice z dnia 21 listopada 2025 r. W sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej w Radwanicach, gmina Siechnice. Na podstawie § 18 oraz § 7 ust. 6 lit., 7 ust. 7 lit. b Statutu Osiedla Radwanice uchwała się co następuje: § 1 Rada Osiedla Radwanice opiniuje negatywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej i wnosi o wstrzymanie dalszego procedowania projektu planu. § 2 Projekt planu oparty jest na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, które wprowadziło na tym terenie chaos*

przestrzenny, brak spójności między decyzjami o przeznaczeniu sąsiadujących ze sobą terenów co rodzi konflikty społeczne. § 3 Szczegółowe uzasadnienie stanowiska Rady stanowi załącznik do niniejszej Uchwały § 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Załącznik do Uchwały nr 61/11/25 z dnia 21 listopada 2025 r. W związku z negatywnym zaopiniowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej, Rada Osiedla podnosi następujące argumenty przemawiające za jego odrzuceniem: 1. Studium, na którym opiera się projekt, jest dokumentem który; nie odpowiada aktualnym warunkom rozwoju gminy, dopuszcza niespójne funkcje na terenach sąsiadujących, co prowadzi do chaosu przestrzennego, utraci ważność po uchwaleniu Planu Ogólnego Gminy (do końca czerwca 2026 r.) 2. Wprowadzono kolidujące ze sobą funkcje na tym terenie Na tym obszarze dopuszczono funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, co jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego, - nie sprzyja prawidłowemu gospodarowaniu przestrzenią - generuje konflikty społeczne. 3. Błędny zapis dotyczący układu ruralistycznego. W akcie prawa miejscowego utrzymano fikcyjny zapis oparty na pomyłce w trakcie opiniowania planu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (§ 10 oraz par. 8 ust. 1 pkt 1), bowiem na tym terenie nie występuje historyczny układ ruralistyczny zabudowy wsi. 4. Dopuszczenie możliwości lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami U i P/U. (w rozumieniu przepisów odrębnych) Wprowadzenie zapisów pozwalających na lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z zasadami poprawnie rozumianej ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 5. Zmiana parametrów i powiększenie drogi 2.KDL kosztem prywatnych nieruchomości (w granicach działek 537, 538/3, 538/4, 538/2, 539/1, 539/2, 540), prowadzi do: - zmniejszenia powierzchni prywatnych działek, - ograniczenia możliwości ich zabudowy, - obniżenia wartości, - wprowadzenia ciężkiego tranzytu w rejon zabudowy mieszkaniowej na ul. Starowiejskiej i Stawowej. 6. Przerzucanie na prywatnych właścicieli działek kosztów związanych z budową drogi publicznej IKDD, 2 KDD, 3KDD, 4KDD. Koszty budowy przewyższałyby wartość tych działek. - Drogi te powinny mieć klasę KDL. 7. Niewłaściwa interpretacja usług. - w S 16 pkt. 1 lit. a dopuszczono do usług z katalogu turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) Obiekt hotelowy czy motelowy trudno nazwać usługą towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej. 8. Na całym obszarze Radwanic definicje „usług” „przeznaczenie uzupełniające” i „usługi rzemieślnicze” powinny być jednolite. 9. Ustalenie zbyt wysokiej stawki procentowej w § 14 pkt. 1 dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, P/U na poziomie 30% zamiast 10%. Za wydaniem negatywnej opinii dla w/w projektu i wstrzymania dalszego procedowania głosowało — 9 Radnych — za, 1 Radny- nieobecny. PROTOKÓŁ Nr. 35/11/2025 Z POSIEDZENIA RADY OSIEDLA RADWANICE z dnia 21 listopada 2025 r. [...] Przewodnicząca przeszła do realizacji drugiego punktu posiedzenia w sprawie wydania opinii dla w/w projektu. Mieszkańcy poprosili o głos. W trakcie dyskusji wybrzmiało, że plan zawiera wiele nieścisłości i budzi duże kontrowersje w związku z dopuszczeniem na tym terenie kolidujących ze sobą funkcji. Jedna z mieszkank wskazała, że po co teraz uchylać ten plan, skoro za chwilę Studium utraci ważność po uchwaleniu Planu Ogólnego, który urząd musi sporządzić do końca 2026 r. Kolejna mieszkanka podniosła, że wielu mieszkańców chciałoby teren usług zmienić na mieszkaniowo- usługowy. Mieszkańcy podnieśli uwagę, że niedopuszczalnym jest zmiana parametrów i powiększenie drogi kosztem prywatnych nieruchomości. Kolejna Właścicielka działki powiedziała, że jest pozbawiona dostępu do drogi klasy głównej tj. do ul. Wrocławskiej i że nie ma, jak korzystać z działki, bo nie ma żadnej drogi. Pani Przewodnicząca podsumowała uwagi, oczekiwania oraz sprzeciw Mieszkańców co do niespójnych funkcji na tym terenie. Uwagi podnoszone byty na kolejnych trzech posiedzeniach. Przewodnicząca poddała projekt uchwały pod głosowanie. W głosowaniu wzięło udział 9 Radnych, za wydaniem negatywnej opinii i wstrzymanie procedowania głosowało 9 Radnych, 1 Radny nieobecny.[...]

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:** uwaga nieuwzględniona.

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Grafitowej został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Uwagi dotyczące kolidujących funkcji, parametrów dróg czy interpretacji usług nie znajdują podstaw prawnych do zmiany zapisów planu w przedstawionym zakresie. Plan uwzględnia potrzeby całej gminy, w tym ochronę środowiska, spójność układu komunikacyjnego oraz właściwy poziom zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a proponowane zmiany mogłyby naruszyć jego spójność funkcjonalną i bezpieczeństwo infrastruktury.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2026 r.

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

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.....2026 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130,z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## **Uzasadnienie**

### **UZASADNIENIE**

#### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej**

##### **I. Informacja o obszarze planu.**

###### **1. Podstawa prawna.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej, zwanego dalej „planem”, sporządzony został w związku z uchwałą Nr IV/27/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r., podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej „ustawą pizp”.

###### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granice planu objęto część obrębu Radwanice w gminie Siechnice. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 50,14 ha.

###### **3. Cel sporządzenia planu.**

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w planie na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.), zwanego dalej „studium”. Podstawowym kierunkiem rozwoju dla obszarów opracowania zgodnie z tym dokumentem jest dalszy rozwój procesów inwestycyjnych związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowo – usługowej w typie podmiejskim oraz zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Plan miejscowy jest w pełni zgodny z ustaleniami studium. Na obszarze objętym planem wskazano przede wszystkim tereny usługowe oraz usługowo produkcyjne, a także tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

Realizacja ustaleń planu spowoduje połączenie istniejących i poroździelanych przestrzennie terenów zagospodarowanych funkcjami zgodnymi z ustalonym przeznaczeniem w zwarte zespoły zabudowy. Przeznaczenie terenów i funkcje zostały poroździelane na strefy z dominacją zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą, co pozwoli uniknąć konfliktów przestrzennych w trakcie rozwoju zagospodarowania na tych terenach. Obszary o dominacji funkcji mieszkaniowej zlokalizowano w północnej części opracowania, gdzie uwarunkowania do rozwoju tych funkcji są bardzo korzystne. (brak zagrożeń uciążliwościami akustycznymi, sąsiedztwo terenów otwartych, podobny profil istniejącej zabudowy w sąsiedztwie). Natomiast tereny z dominacją funkcji usługowo – produkcyjnych zlokalizowano w południowej części opracowania, gdzie uwarunkowania przestrzenne do rozwoju funkcji mieszkaniowych nie są tak korzystne, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej 94 wykazującej wysokie emisje hałasu i zanieczyszczeń oraz liczne strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. Bardzo istotnym dla systemu przyrodniczego gminy działaniem planistycznym jest całkowite wyłączenie doliny rzeki Zielonej oraz obudowy biologicznej jej dopływu z zasięgu terenów inwestycyjnych. Są to jedyne tereny w granicach planu – w jego zachodniej części, które zachowały powiązania przyrodnicze z Obszarami Natura 2000 położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania. Zachowanie ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych bez zmian powoduje, że ustalenia planu pozostaną bez wpływu na warunki przyrodnicze i cele ochrony tych Obszarów. Wyłączenie doliny rzeki Zielonej z jakichkolwiek działań inwestycyjnych, poprzez oznaczenie terenów symbolami 1.ZN i 1.R, ma również istotne znaczenie dla ograniczenia zagrożenia powodziowego w gminie Siechnice.

###### **4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu – do czasu jego uchwalenia – obowiązującymi planami są:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – tereny aktywności gospodarczej (Uchwała Nr XXIV/199/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25 listopada 2004 r.;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice (Uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25 czerwca 1999 r.).

## **5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Granicami opracowania objęto część obrębu Radwanice, obejmującą tereny położone po północnej stronie ulicy Wrocławskiej (droga krajowa nr 94) stanowiącej południową granicę opracowania. Stan zagospodarowania terenów jest charakterystyczny dla granicznych terenów osiedli zwartej zabudowy podmiejskiej, gdzie występuje mozaika zabudowy nowej zabudowy mieszkaniowej, starszej zagrodowej, terenów o funkcjach usługowo – produkcyjnych i terenów rolniczych tylko częściowo wykorzystywanych do celów produkcyjnych. W zagospodarowaniu obszaru opracowania wyróżnia się dolina rzeki Zielonej, która częściowo wchodzi w jego granice oraz rów melioracyjnych stanowiący dopływ rzeki Zielonej i przecinający cały obszar opracowania.

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

Jak wyżej wspomniano, obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z 19 sierpnia 2010 r., z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu głównie znajdują się w granicach jednostek MN-Rw6 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MN-Rw7 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MNU-Rw12 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami), UMN-Rw2 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej), UMN-Rw3 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej), AG-Rw5 (teren aktywności gospodarczej), AG-Rw6 (teren aktywności gospodarczej), AG-Rw8 (teren aktywności gospodarczej), o następujących ustaleniach – w części studium zawierającej ustalenia ogólne:

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 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 lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików, a także 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 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> 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, spójnych 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 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 m<sup>2</sup> 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 zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej**

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia zabudowie usługowej funkcji mieszkaniowej. Towarzysząca funkcja mieszkaniowa musi być zintegrowana z zabudową usługową i nie może występować samodzielnie. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

### **Tereny 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.

## **II.Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy pizp.**

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

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 ustawy pizp).**

Obszar planu znajduje się w zasięgu:

- 1)Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”,
- 2)obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Ograniczenia, zakazy i nakazy w zasięgu wymienionych powyżej obszarach regulują przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów.

W obszarze planu grunty rolne przeznaczone na cele inwestycyjne otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Tereny, o które powiększone zostają tereny inwestycyjne w planie obejmują około 20 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI nie wymaga uzyskania zgody od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, wobec czego 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:

- 1)zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 2)dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P/U**,
- 3)dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P/U i U**,
- 4)ograniczenia określone w **pkt.2 i pkt.3** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 5)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,
- 6)zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 7)kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to:

1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, w zasięgu której:

a) należy przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące zapewniające zachowanie historycznej zabudowy, występującej w tej strefie,

b) należy nawiązywać do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,

c) należy zharmonizować nowo projektowaną i istniejącą zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu dachu i wysokości, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,

d) zakazuje się realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,

e) nowe budynki należy realizować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,

f) należy stosować w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 38° – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglстым, o matowym wykończeniu powierzchni, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne, właściwe dla danego obiektu,

g) w budynkach murowanych należy kształtować elewację w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,

h) należy stosować na elewacjach budynków kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do kolorystyki historycznych budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,

i) należy nawiązywać formę, materiał i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,

j) należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,

k) należy chronić historyczny krajobraz, w tym istniejący drzewostan oraz układu dróg i cieków wodnych,

l) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;

2) stanowisko archeologiczne nr 11/15/81-29 AZP (osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze), dla którego ustalono zasadę, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

3) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której ustalono zasadę, że 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 ustawy pizp).**

Największe zagrożenia i ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza wspomniana wcześniej obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ochrona przeciwpowodziowa w takich terenach odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Poza zagrożeniem powodziowym w obszarze planu istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarza strefa ochronna od podstawy wału przeciwpowodziowego. Zasięg strefy wynosi 50 m. W strefie



ochronnej wału przeciwpowodziowego przepisy odrębne ograniczają możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarzają także strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach stref obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

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 ustawy pizp)**

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. 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 10%. 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 ustawy pizp).**

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 tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Niewielkie powierzchnię gruntów Skarbu Państwa obejmują grunty rolnicze.

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 ustawy pizp)**

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 ustawy pizp).**

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 oraz sport i wypoczynek 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 ustawy pizp).**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniu zasięgu tej sieci.

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 krajowa nr 94 przebiegająca w sąsiedztwie południowej granicy planu. Droga ta umożliwia 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 ustawy pizp).**

Burmistrz Siechnic sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy pizp, 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. Uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie. Projekt planu był kilkakrotnie wykładany do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu zawsze powiadamiano w odpowiednim obwieszczeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, ogłoszeniu w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu zawsze

określano miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu powodował za każdym razem konieczność powtórzenia części procedury planistycznej określonej w ustawie pizp, w tym uzyskania ponownych uzgodnień oraz kolejnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

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 w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy pizp.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania uwzględniono 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 i produkcyjną, w tym handlu. 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 ustawy pizp).**

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 ustawy pizp).**

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 ustawy pizp).**

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ramach wykształconego zespołu zabudowy. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne stanowią zewnętrzne obszary wykształconego układu urbanistycznego miejscowości Radwanice. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi rozbudowę skoncentrowanego układu urbanistycznego na osi miejscowości Radwanice - miasto Siechnice. 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 przyjęta uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.

Plan 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.**

1) O podjęciu uchwały w sprawie przestąpienia do sporządzenia niniejszego planu miejscowego poinformowano – obwieszczeniem (wywieszonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siechnicach w dniu 5 marca 2023 r. oraz przekazanym jednostkom pomocniczym w celu wywieszenia na tablicach ogłoszeń) oraz ogłoszeniem w prasie (zamieszczonym w dniu 8 marca 2023 r. w gazecie pn. „Gazeta Wyborcza”);

2) W w/w obwieszczeniu i ogłoszeniu określono termin i miejsce zbierania wniosków do planu – do dnia 5 kwietnia 2013 r.;

3) Zebrano wnioski do planu;

4) Wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu, a także rozpatrzono wnioski do planu;

5) Projekt planu przekazano do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe organy;

6) Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu:

a) I wyłożenie – w dniach od 16 sierpnia 2016 r. do 14 września 2016 r.

b) II wyłożenie – w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 16 stycznia 2018 r.

c) III wyłożenie – w dniach od 17 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r.

d) IV – wyłożenie – w dniach od 17 kwietnia 2023 r. do 11 maja 2023 r.

e) V wyłożenie w dniach od 20 października 2025 r. do 10 listopada 2025 r.

### **2. Podstawa uchwalenia.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy pizp – w brzmieniu stosowanym przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 tejże ustawy – plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Podstawą uchwalenia planu jest również art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym.