

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2026 r.

w sprawie apelu o uwzględnienie przez Burmistrza Siechnic w pracach nad Planem Ogólnym Gminy Siechnice ochrony ładu przestrzennego, terenów zielonych oraz dostosowania intensywności zabudowy do możliwości istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej na terenie miejscowości Iwiny i Zacharzyce

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w zw. z § 80 ust. 2 pkt 5 Statutu Gminy Siechnice (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2021 r. poz. 5434 z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach uchwała co następuje:

§ 1. 1. Apelujemy do Burmistrza Siechnic o uwzględnienie w pracach nad Planem Ogólnym Gminy Siechnice ochrony ładu przestrzennego, terenów zielonych oraz dostosowania intensywności zabudowy do możliwości istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej na terenie miejscowości Iwiny i Zacharzyce.

2. Treść apelu została określona w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Apel wraz z załącznikiem zostaje przekazany Burmistrzowi Siechnic.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman

Załącznik do uchwały nr
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia.....2026 r.

Załącznik do Uchwały Nr... Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 czerwca 2026 r. w sprawie apelu o uwzględnienie przez Burmistrza Siechnic w pracach nad Planem Ogólnym Gminy Siechnice ochrony ład przestrzennego, terenów zielonych oraz dostosowania intensywności zabudowy do możliwości istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej na terenie miejscowości Iwiny i Zacharzyce

Rada Miejska w Siechnicach zwraca się z apelem o uwzględnienie w dalszych pracach nad Planem Ogólnym Gminy Siechnice oraz przyszłymi dokumentami planistycznymi następujących kierunków rozwoju przestrzennego dla miejscowości Iwiny i Zacharzyce:

1. Zachowanie dominującego charakteru zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.
2. Ograniczenie możliwości lokalizowania nowej intensywnej zabudowy wielorodzinnej do obszarów już posiadających takie zapisy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
3. Zachowanie i ochronę terenów zielonych pełniących funkcje przyrodnicze, rekreacyjne oraz retencyjne, w szczególności obszaru który w planie ogólnym jest oznaczony jak strefa 210 SW, z przeznaczeniem na ogólnodostępną przestrzeń zieloną służącą mieszkańcom i przeznaczenia go na strefę SN lub SO i zachowanie kompromisu wypracowanego na posiedzeniu KOMISJI GOSPODARCZEJ I ROZWOJU GMINY dokładnie przeznaczenia Strefy 210 SW na 210 SN oraz pozostałych stref SW na SJ.
4. Przeprowadzenie szczegółowych analiz wpływu planowanych kierunków rozwoju na:
 - system zaopatrzenia w wodę,
 - system kanalizacyjny,
 - bezpieczeństwo przeciwpożarowe,
 - układ drogowy,
 - komunikację publiczną,
 - dostępność miejsc w szkołach i przedszkolach.
5. Powiązanie możliwości dalszego rozwoju zabudowy z rzeczywistą rozbudową infrastruktury technicznej i społecznej.

Uzasadnienie

Mieszkańcy Iwin i Zacharzyc wielokrotnie zwracają uwagę na rosnące obciążenie lokalnego układu drogowego, infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznych. Szczególne obawy budzą informacje dotyczące wydolności systemu wodociągowego, okresowo występujących spadków ciśnienia wody oraz konieczności racjonalizacji jej zużycia w okresach zwiększonego zapotrzebowania.

Jednocześnie procedowany Plan Ogólny będzie dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju przestrzennego gminy na wiele kolejnych lat. W ocenie Rady Miejskiej rozwój ten powinien odbywać się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem istniejącego charakteru miejscowości oraz możliwości infrastrukturalnych gminy.

Podkreśla się, że rozwój mieszkaniowy powinien być poprzedzony odpowiednimi inwestycjami w infrastrukturę techniczną i społeczną, tak aby nie powodował pogorszenia jakości życia obecnych mieszkańców.

Szczególną wartość dla lokalnej społeczności stanowią tereny zielone i otwarte przestrzenie, które pełnią funkcje rekreacyjne, środowiskowe oraz retencyjne. Ich zachowanie jest istotnym elementem budowania jakości życia mieszkańców obecnych i przyszłych pokoleń.

Mając na uwadze dobro wspólnoty samorządowej oraz potrzebę odpowiedzialnego planowania przestrzennego, Rada Miejska zwraca się do Burmistrza Siechnic o uwzględnienie postulatów w dalszych pracach planistycznych.

Powyższe argumenty omawiamy szczegółowo poniżej:

1. Narastający problem komunikacyjny

Już dziś mieszkańcy Gminy Siechnice codziennie doświadczają problemów komunikacyjnych.

Dotyczy to przede wszystkim:

- Iwin,
- Zacharzyc,
- Świętej Katarzyny,
- Żernik Wrocławskich
- wjazdów do Wrocławia

Remonty wiaduktów przy ulicach Gazowej i Karwińskiej pokazały, że obecny układ drogowy funkcjonuje na granicy swojej przepustowości. Wystarczyło czasowe ograniczenie ruchu, aby tysiące mieszkańców codziennie traciły dziesiątki minut w korkach.

Tymczasem projekt Planu Ogólnego przewiduje możliwość dalszego wzrostu liczby mieszkańców bez przedstawienia programu budowy infrastruktury drogowiej odpowiadającej skali planowanej urbanizacji.

Każde nowe osiedle oznacza:

tysiące dodatkowych podróży dziennie,

- tysiące dodatkowych samochodów,
- dalsze przeciążenie istniejących dróg,
- pogorszenie jakości życia mieszkańców.

Nie można planować kolejnych osiedli bez wcześniejszego wykazania, jak ich mieszkańcy będą codziennie dojeżdżali do pracy, szkół i usług.

2. Stanowisko Miasta Wrocławia

Szczególne znaczenie mają uwagi zgłaszane przez Miasto Wrocław.

Wrocław wskazuje na ryzyko dalszego pogorszenia sytuacji komunikacyjnej w południowo-wschodniej części aglomeracji obejmującej:

- Jagodno,
- Brochów,
- Bieńkowice,
- Wojszyce,
- Iwiny,
- Zacharzyce.

Władze Wrocławia podnoszą również problem ochrony tzw. zielonego korytarza pomiędzy Wrocławiem a Gminą Siechnice.

Obszar ten pełni niezwykle ważne funkcje:

- przewietrzania aglomeracji,
- ograniczania efektu miejskiej wyspy ciepła,
- retencji wód opadowych,
- zachowania ciągłości systemu przyrodniczego,
- oddzielenia zwartej zabudowy miejskiej od terenów wiejskich.

Dalsza urbanizacja może doprowadzić do nieodwracalnej utraty tych funkcji oraz trwałego zatarcia granicy pomiędzy Wrocławiem a terenami naszej gminy.

Wrocław wskazuje również, że rozwój mieszkaniowy powinien następować dopiero po zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury drogowej, społecznej i środowiskowej.

3. Problemy z zaopatrzeniem w wodę i infrastrukturę techniczną

Każde nowe osiedle oznacza:

- większe zużycie wody,
- większe obciążenie wodociągów,
- większe obciążenie kanalizacji sanitarnej,
- konieczność kosztownej rozbudowy infrastruktury.

Do dziś nie przedstawiono mieszkańcom pełnych analiz pokazujących:

- dostępność zasobów wodnych,
- przepustowość istniejących sieci,
- koszty rozbudowy infrastruktury,
- źródła finansowania tych inwestycji.

Pytania mieszkańców o bezpieczeństwo dostaw wody pozostają bez jednoznacznej odpowiedzi

4. Stanowisko Wód Polskich

W toku procedury planistycznej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wskazało jednoznacznie:

„Brochówka już w stanie obecnym jest nieproporcjonalnie do przepustowości cieku wykorzystywana do odbioru nadmiaru wody opadowej i nie jest w stanie przejąć większej jej ilości.”

Jest to jedno z najważniejszych stanowisk eksperckich dotyczących bezpieczeństwa wodnego naszej gminy.

Oznacza ono, że już obecnie możliwości odbioru wód opadowych przez Brochówkę są ograniczone.

Dalsze zwiększanie powierzchni zabudowanych oznacza:

- więcej dachów,
- więcej parkingów,
- więcej dróg,
- mniej terenów biologicznie czynnych.

W konsekwencji do Brochówki trafiać będzie jeszcze większa ilość wód opadowych.

Może to skutkować:

- wzrostem ryzyka podtopień,
- przeciążeniem systemów odwodnienia,
- pogorszeniem bezpieczeństwa mieszkańców,
- koniecznością ponoszenia ogromnych kosztów naprawczych w przyszłości.

5. Ignorowanie wieloletnich opracowań dotyczących zlewni Brochówki

Problem bezpieczeństwa wodnego zlewni Brochówki został rozpoznany już wiele lat temu.

Gmina Siechnice wspólnie z Miastem Wrocław opracowała dokument:

„Koncepcja programowo-przestrzenna poprawy stanu wód zlewni rzeki Brochówka wraz z przygotowaniem programu funkcjonalno-użytkowego dla wybranego wariantu koncepcji”.

Dokument ten wskazywał na konieczność:

- zwiększenia retencji,
- poprawy bezpieczeństwa wodnego,
- ograniczania skutków urbanizacji,
- budowy urządzeń retencyjnych,
- kompleksowego spojrzenia na całą zlewnię Brochówki.

Dodatkowo realizowano inwestycje retencyjne, w tym zbiornik w Smardzowie i przygotowywano realizację zbiornika w Iwinach.

Sam fakt przygotowania tych opracowań dowodzi, że problem był znany władzom samorządowym od wielu lat.

Tym bardziej niezrozumiałe jest planowanie kolejnych dużych obszarów zabudowy bez przedstawienia programu zwiększania retencji oraz sposobu odciążenia Brochówki.

6. Utrata retencji i wzrost ryzyka podtopień

Pola, łąki i tereny otwarte pełnią dziś funkcję naturalnych magazynów wody.

Ich zabudowanie oznacza:

- utratę retencji,
- szybszy odpływ wód opadowych,
- większe obciążenie cieków wodnych,
- większe ryzyko podtopień.

Raz utracone funkcje retencyjne bardzo trudno odtworzyć, a koszty takich działań ponoszą później mieszkańcy i samorząd.

7. Przeciążenie infrastruktury społecznej

Rozwój mieszkaniowy wymaga równoległego rozwoju:

- szkół,
- przedszkoli,
- infrastruktury sportowej,
- terenów rekreacyjnych,
- komunikacji publicznej,
- opieki zdrowotnej.

Doświadczenia wielu gmin podwrocławskich pokazują, że infrastruktura społeczna bardzo często nie nadąża za tempem urbanizacji.

8. Utrata terenów rolnych i zielonych

Gmina Siechnice posiada jedno z najlepszych gleb na Dolnym Śląsku.

Tereny te pełnią funkcje:

- rolnicze,
- przyrodnicze,
- krajobrazowe,
- retencyjne,
- klimatyczne.

Po ich zabudowaniu ich odzyskanie będzie niemożliwe.

Są to decyzje nieodwracalne.

9. Głos mieszkańców

Do radnych napływają liczne głosy mieszkańców z Iwin, Zacharzyc, Żernik Wrocławskich, Świętej Katarzyny, Radwanic, Siechnic i innych miejscowości.

Mieszkańcy nie sprzeciwiają się rozwojowi.

Oczekują jednak rozwoju odpowiedzialnego, który:

- nie wyprzedza budowy infrastruktury,
- nie powoduje paraliżu komunikacyjnego,

- nie zwiększa ryzyka podtopień,
- nie pogarsza jakości życia obecnych mieszkańców,
- uwzględnia interes społeczny i środowiskowy.

10. Plan Ogólny nie musi powielać Studium

W debacie publicznej pojawia się argument, że Plan Ogólny musi być zgodny z wcześniejszym Studium.

Jest to daleko idące uproszczenie.

Plan Ogólny nie został wprowadzony po to, aby automatycznie przepisać ustalenia Studium.

Reforma planowania przestrzennego miała umożliwić samorządom ponowną ocenę kierunków rozwoju w świetle aktualnych uwarunkowań.

Od czasu uchwalenia Studium:

- znacząco wzrosła liczba mieszkańców,
- pogorszyła się sytuacja komunikacyjna,
- pojawiły się nowe zagrożenia hydrologiczne,
- pojawiły się nowe stanowiska Miasta Wrocław i Wód Polskich.

Plan Ogólny powinien odpowiadać na wyzwania roku 2026 i kolejnych dekad, a nie jedynie odtwarzać założenia sprzed wielu lat.

11. Skutki finansowe dla budżetu gminy

W debacie o nowych terenach inwestycyjnych często mówi się o potencjalnych wpływach podatkowych, pomijając koszty.

Każdy nowy mieszkaniec oznacza konieczność finansowania:

- budowy dróg,
- remontów istniejących ulic,
- oświetlenia,
- odwodnienia,
- komunikacji publicznej,
- szkół i przedszkoli,
- infrastruktury sportowej i rekreacyjnej.

Należy odpowiedzieć mieszkańcom na pytanie:

Czy sporządzono analizę pokazującą rzeczywisty bilans kosztów i przychodów związanych z planowaną urbanizacją?

12. Ryzyko dalszego przekształcenia gminy w sypialnię Wrocławia

Rozwój gminy nie powinien polegać wyłącznie na budowie kolejnych mieszkań dla osób pracujących poza jej granicami.

Prawdziwy rozwój oznacza:

- miejsca pracy,

- rozwój przedsiębiorczości,
- usługi dla mieszkańców,
- poprawę jakości życia.

Gmina powinna przede wszystkim odpowiadać na potrzeby obecnych mieszkańców.

13. Zasada przezorności

Jeżeli:

- Wrocław ostrzega przed skutkami komunikacyjnymi,
- Wody Polskie ostrzegają przed skutkami hydrologicznymi,
- mieszkańcy zgłaszają liczne obawy,
- istnieją wcześniejsze opracowania wskazujące potrzebę zwiększania retencji,

to obowiązkiem władz samorządowych jest wykazanie, że zagrożenia te zostały skutecznie wyeliminowane.

Nie mieszkańcy powinni udowadniać, że problemy wystąpią.

To planujący rozwój powinni wykazać, że problemy nie wystąpią.

14. Ochrona interesu obecnych mieszkańców

Obowiązkiem władz samorządowych jest przede wszystkim dbanie o jakość życia osób, które już dziś mieszkają na terenie gminy.

Rozwój nie może odbywać się kosztem:

- bezpieczeństwa,
- dostępności dróg,
- bezpieczeństwa wodnego,
- terenów zielonych,
- jakości życia mieszkańców.

15. BRAK ryzyk odszkodowań dla gminy

W debacie dotyczącej Planu Ogólnego pojawiają się również argumenty sugerujące, że ograniczenie możliwości zabudowy na części terenów mogłoby skutkować znaczącymi roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Siechnice.

Należy podkreślić, że znaczna część terenów budzących obecnie największe kontrowersje objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których posiada przeznaczenie rolne, oznaczane najczęściej symbolem RP – tereny produkcji rolnej.

Na wielu z tych terenów obowiązują ograniczenia lub zakazy zabudowy niezwiązanej z funkcją rolniczą.

Oznacza to, że:

- nie są to tereny posiadające obecnie zagwarantowane prawo do zabudowy wielorodzinnej,
- nie następuje odebranie istniejących praw inwestycyjnych o charakterze porównywalnym do

terenów przeznaczonych już pod intensywną zabudowę,
- nie można automatycznie zakładać powstania roszczeń wyłącznie dlatego, że Plan Ogólny nie zwiększy potencjału inwestycyjnego określonych nieruchomości.

Co więcej, Plan Ogólny sam w sobie nie jest dokumentem przyznającym prawa do odszkodowań

Dlatego argument o rzekomo nieuniknionych i wysokich odszkodowaniach nie powinien być wykorzystywany jako uzasadnienie dla przeznaczania kolejnych terenów pod intensywną urbanizację bez przeprowadzenia szczegółowych analiz prawnych.

Jeżeli istnieją analizy wskazujące na realne ryzyko roszczeń finansowych wobec gminy, powinny one zostać przedstawione Radzie Miejskiej oraz mieszkańcom wraz z pełnym uzasadnieniem prawnym i finansowym.

Nie można natomiast traktować potencjalnych, nieudowodnionych roszczeń jako argumentu przesądzającego o konieczności dalszej urbanizacji terenów rolnych.

Poniżej rysunki OBWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZACHARZYCE



