

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XX/286/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice (przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są również:

- 1) 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 2;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie występują tereny:

- 1) wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca miejsce maksymalnego zbliżenia projektowanych budynków do drogi publicznej – czyli granicę, której nie mogą przekroczyć ściany budynków, z dopuszczeniem wykroczenia poza nią o nie więcej niż 0,8 m takich elementów budynków jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, oraz o nie więcej niż 2 m takich części budynków jak schody zewnętrzne, taras, pochylnie lub ramy dla osób ze szczególnymi potrzebami – nie dotycząca obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej”.
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.
- 7) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny o którym mowa w przepisach odrębnych, usytuowany w budynku o funkcji innej niż mieszkalna.

§ 4. 1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w metrach;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, tylko są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki - oznaczony symbolem US-UK;
- 2) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej - oznaczony symbolem KDD.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa: w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (przyjętym uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036) nie wskazano szczegółowych zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim na obszarze objętym niniejszym planem, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (K174 IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie gminy) oraz na terenie objętym planem występują następujące postulowane inwestycje: "Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego."

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych dla terenu usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1US-UK, jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami historycznego układu ruralistycznego wsi Smardzów - ujętego w gminnej ewidencji zabytków - oraz brak jest na nim innych obszarów i obiektów oraz zabytków archeologicznych, które wymagałyby ochrony, jednakże w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu lub obiektu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, mają zastosowania odpowiednie przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w liniach rozgraniczających wyznaczonej w planie drogi publicznej – klasy dojazdowej (oznaczonej symbolem 1KDD) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizację obiektów małej architektury, w tym również ławek, koszy na śmieci, wiat przystankowych, w zakresie nie kolidującym z urządzeniami drogi;
- 2) w liniach rozgraniczających wyznaczonej w planie drogi publicznej – klasy dojazdowej (oznaczonej symbolem 1KDD) dopuszcza się również, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację zieleni o charakterze estetycznym, niepołączającej funkcji ochronnej.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: obszar objęty planem nie znajduje się w granicach tychże terenów lub obszarów oraz nie stanowi obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem:

- 1) nakaz użytkowania obszaru objętego planem w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób inny niż określony w planie, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rolnicze użytkowanie obszaru objętego planem, z ograniczeniem obejmującym zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane do czasu jego sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) US-UK - 500 m²,
 - b) KDD - 1 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) US-UK - 20 m,
 - c) KDD - 1 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia występują strefy o szerokości po 3 m od ich osi licząc w każdą stronę (łączna szerokość pasa technologicznego wynosi 6 m), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych;
- 2) Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu granic powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Wrocław – Strachowice, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110, z późn. zm.), w związku z czym zagospodarowanie terenu musi odbywać się zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym - drogą gminną (ul. Wesołą);
- 2) 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) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 3) obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej lub z indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b.,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
 - c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - d) parametry sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną poprzez przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit.b,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
 - d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
 - e) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych, w tym w tym również lokalizację urządzeń i obiektów z nimi związanych takich jak stacje transformatorowe;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - c) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłowniczych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
 - d) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci gazowych, w tym również lokalizację urządzeń i obiektów z nimi związanych takich jak stacje redukcyjne;
- 6) zaopatrzenie w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) w przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy dokonać naprawy układu drenażowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Określa się następującą wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów: 0,1%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1US-UK**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa związana z usługami z zakresu sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 2) uzupełniające:
 - a) place zabaw,
 - b) parkingi,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona;

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z terenem oznaczonym na rysunku symbolem **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,60;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2;

- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 7) określa się następujące parametry dachów budynków:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - b) wymagany materiał i kolor pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze: czarnym, grafitowym lub ceglastym,
 - c) na elementach dodatkowych i technicznych budynków dopuszcza się dachy płaskie.
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej;
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren wskazuje się jako przestrzeń o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, dla której:
- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani nie zmniejszającą przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
 - 2) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również niepełnosprawnych.

§ 18. 1. Ustala się teren drogi publicznej - klasy dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KDD**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.

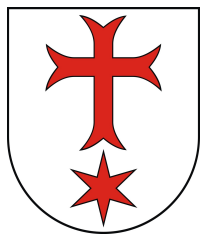
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

Milosz Roman

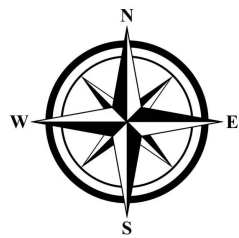


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice

Załącznik nr 1 do uchwały nr

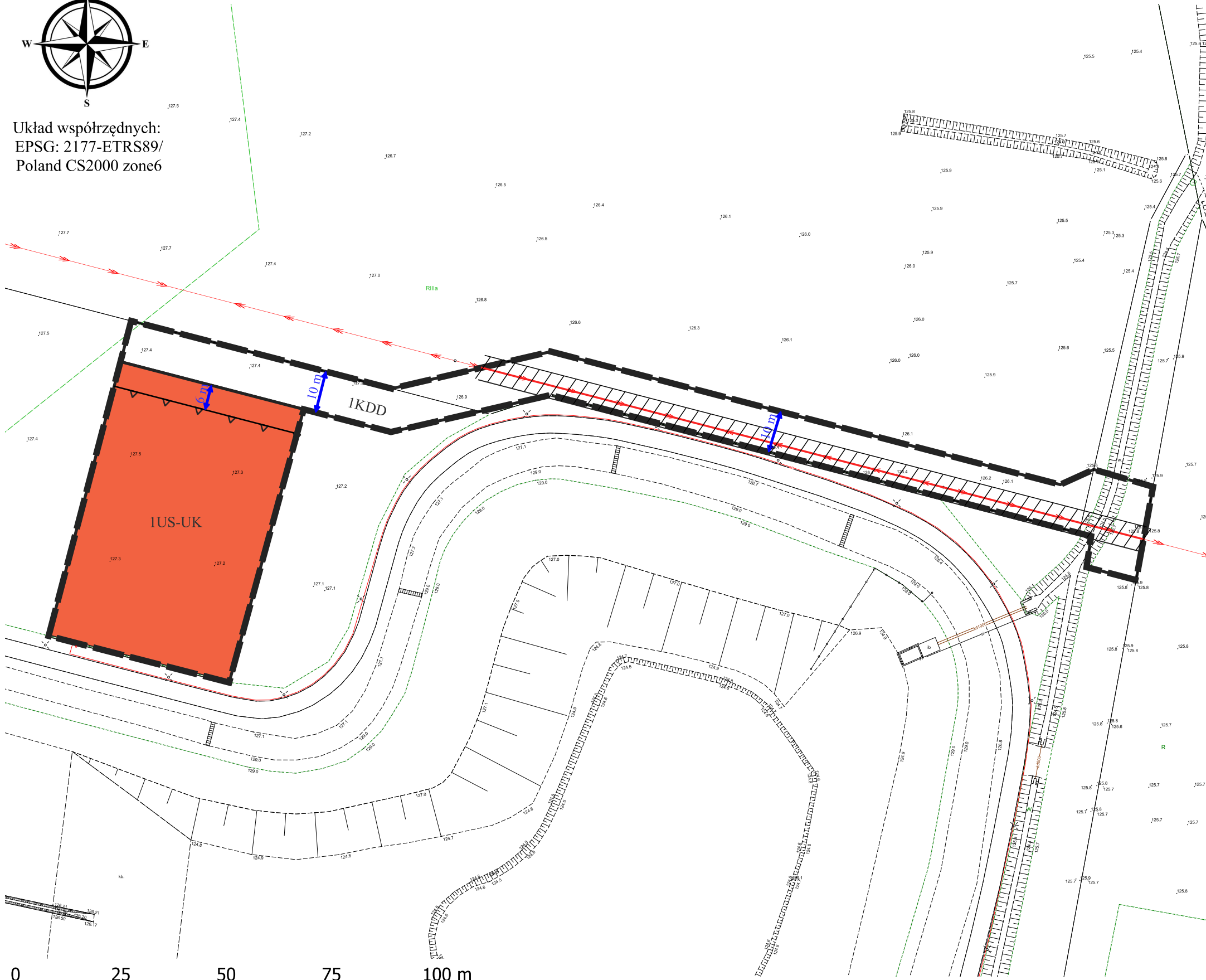
Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 12 sierpnia 2026 r.



Skala 1:1000

Układ współrzędnych:
EPSG: 2177-ETRS89/
Poland CS2000 zone6



LEGENDA:

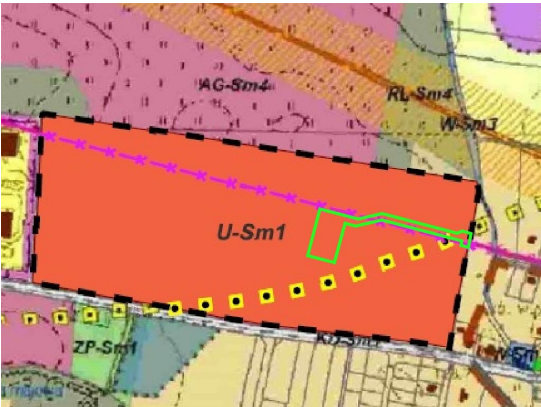
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICE OBSZARU OBJETEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB KULTURY I ROZRYWKI
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WYMIAROWANIE
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFAMI

Wyrys ze 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.)



LEGENDA

- granice obszarów geodezyjnych
- Granica gminy Siechnice
- Granice działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa
- KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**
- Typy jednostek rozwojowych**
- U- teren usług
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- linia elektroenergetyczna 110kV
- strefa pośrednia zewnętrzna ochrony ujęć wody

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, ul. Tadeusza Kościuszki 131, 50-440 Wrocław.
Licencja Nr PZK-GR 431 3076 2025 0223 P

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 12 sierpnia 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) Rada Miejska w Siechnicach postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Siechnice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

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

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice, zwany dalej projektem planu, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XX/286/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice.

2. Projekt planu obejmuje części działek o numerze 106/17 i 106/18 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym Smardzów w gminie Siechnice.

3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smardzów, w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna (uchwała Nr X/81/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 219 z dnia 3 grudnia 2003r. poz. 3155), który zachował moc pomimo zmiany w dniu 1 stycznia 2010 r. nazwy i siedziby władz gminy - na gmina Siechnice - w związku z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie utworzenia, ustalenia granic i nazw gmin oraz siedzib ich władz, ustalenia granic niektórych miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. z 2009 r. Nr 120 poz. 1000).

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętą uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.). Wyznaczony w przedmiotowym planie miejscowym teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, (oznaczony symbolem IUS-UK) znajduje się w studium w granicach jednostki oznaczonej symbolem U-Bi1, dla której w studium (tom III część ustalenia szczegółowe) widnieją następujące ustalenia: "Teren usług. Lokalizacja wyłącznie usług publicznych, w zakresie kultury, w tym świetlic, bibliotek oraz obiektów i urządzeń sportu-rekreacji, w tym zieleni. Nowa zabudowa winna być zharmonizowana z istniejącą kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej."

Część graficzna projektu planu została sporządzona na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice, poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670). Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice, uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25-70 metrów od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz od osi linii kablowej HVDC 450 kV i żyły powrotnej, operatora systemu przesyłowego i dystrybucyjnego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 35-100 metrów od osi gazociągu wysokiego

i podwyższonego średniego ciśnienia, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych, właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych.

Projekt planu miejscowego nie wymagał uzgodnienia w zakresie: sposobu zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

7. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:

1) Wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez uwzględnienie charakterystyki zabudowy wsi Smardzów - oddalonej o około 200 m od terenu oznaczonego symbolem 1US-UK, na którym planowana jest budowa budynku tzw. świetlicy wiejskiej - wśród której przeważają budynki z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych mieszczącym się w przedziale 30°-45°, krytymi dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czarnym, grafitowym lub ceglastym. Ustalenie projektu planu dopuszczają, na terenie oznaczonym symbolem 1US-UK, budowę budynku o wyżej wymienionych parametrach.

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 oraz nie dopuszczenie elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz, wobec faktu iż zapisy projektu planu wymuszają konieczność projektowania nowej zabudowy w taki sposób, aby swoimi gabarytami i formą architektoniczną nawiązywała ona do istniejącej zabudowy wsi Smardzów.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu, poprzez:

a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej, a także określenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,2;

b) uzyskanie, zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych objętych projektem planu (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 lipca 2026 r., znak sprawy: DNI.tr.602.72.2026), w toku prac nad planem, z uwagi na występowanie w granicach obszaru objętego projektem planu gruntów rolnych klasy II, oznaczonych w rejestrze gruntów symbolem RII,

c) nieprzeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze, z uwagi na brak występowania gruntów leśnych w granicach obszaru objętego projektem planu.

5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami historycznego układu ruralistycznego wsi Smardzów, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym brak jest konieczności wprowadzania zapisów w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego oraz brak jest konieczności wyznaczania strefy ochrony zabytków archeologicznych, z uwagi na brak występowania na terenie objętym projektem planu obszarów stanowiących stanowiska archeologiczne, a także brak jest występowania na terenie objętym projektem planu dóbr kultury współczesnej;

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696): przewidywane zmiany zagospodarowania tego obszaru wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono

minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, co ułatwi dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami do nowopowstałych obiektów;

7) Walory ekonomiczne przestrzeni: przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą wpasowania nowej zabudowy w istniejącą niopodał zabudowę wsi, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.

8) Prawo własności: ustalenia planu, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo własności nieruchomości, jednakże zaznaczyć należy iż część obszaru objętego projektem planu stanowi własność gminy Siechnice (w granicach działki nr 106/18), a część stanowi własność Skarbu Państwa (w granicach działki nr 106/17), a więc wykorzystanie tego terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego poprzez realizację na nim budynku tzw. świetlicy wiejskiej wraz z zagospodarowaniem terenu wokół niego, który będzie mógł służyć mieszkańcom gminy i nie tylko, nie będzie naruszał prawa własności;

9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);

10) Potrzeby interesu publicznego: przyjęte w projekcie planu rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopolskiego, interesu gminy i interesu jednostki. Ustalenia projektu planu nie powodują kolizji tych interesów, a jego przyjęcie (uchwalenie) i późniejsza realizacja jego postanowień będzie zgodna z potrzebami interesu publicznego, czyli interesu gminy (a więc wszystkich jej mieszkańców).

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz brak zakazów i zapisów uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - zgodnie z przepisami art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie wszystkim zainteresowanym składanie wniosków do planu (w formie papierowej i elektronicznej, w tym za pośrednictwem poczty elektronicznej) oraz zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym.

13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) publikację w dniu 30 października 2025 r. ogłoszenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu - w prasie miejscowej, wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz jego publikację w Biluetyń Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,

b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu - poprzez określenie terminu ich składania nie krótszego niż 21 dni od dnia ogłoszenia tj. do dnia 24 listopada 2025 r.,

c) udostępnienie w dniu 14 stycznia 2026 r. w Biluetyń Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice projektu planu przekazywanego w tym dniu do uzgodnienia i opiniowania,

d) publikację w dniu 13 lipca 2026 r. ogłoszenia o konsultacjach społecznych - w prasie miejscowej, wywieszone go na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz jego publikację w Biluetyń Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,

d) zapewnienie uczestnictwa społeczeństwu w konsultacjach społecznych oraz dostępu do projektu planu w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz w formie elektronicznej poprzez jego zamieszczenie w Biluetyń Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice, w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu, o którym mowa lit. c, terminu - w dniach od 13 lipca 2026 r. do 10 sierpnia 2026 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej

mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, oraz terminu spotkania otwartego - w dniu 27 lipca 2026 r., a także terminu przeprowadzenia punktu konsultacyjnego - w dniu 28 lipca 2026 r.

f) udostępnienie w Biluetyńce Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice, przed przekazaniem Radzie Miejskiej w Siechnicach projektu niniejszego aktu planowania przestrzennego, raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych wraz z załącznikami - wykazem zgłoszonych uwag, zawierającym propozycję ich rozpatrzenia i uzasadnienie, oraz protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: poprzez nie dopuszczenie możliwości realizacji na obszarze objętym projektem planu obiektów i instalacji mogących ulec poważnym awariom, które powodowałyby zagrożenia dla zdrowia ludzkiego i środowiska naturalnego;

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: poprzez przeznaczenie niewielkiej ilości rolniczej przestrzeni produkcyjnej na realizację inwestycji nie związanych z produkcją rolniczą.

8. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Celem opracowanego planu jest umożliwienie lokalizacji inwestycji celu publicznego – budowy budynku tzw. świetlicy wiejskiej oraz drogi dojazdowej, która ma zapewnić właściwą komunikację.

Pomimo ogłoszenia, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określenia sposobu i miejsca składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz terminu ich składania, nie krótszego niż 21 dni od dnia ogłoszenia, nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej lub prawnej.

W trakcie konsultacji społecznych uwagi nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, a w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (przyjętym uchwałą Nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Doln. w dniu 30 czerwca 2020 r. poz. 4036) nie występują szczegółowe zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (K174 IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie gminy).

9. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.

10. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 7 pkt 1 - 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

11. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie Smardzów w gminie Siechnice jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”, stanowiącą załącznik do uchwały Nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.

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

1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse gminy, z uwagi na konieczność realizacji drogi dojazdowej oraz rozbudowę sieci wodociągowej na obszarze objętym projektem planu, a także budowę budynku tzw. świetlicy wiejskiej;

2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego nie spowoduje dodatkowych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, gdyż grunt i budynek, który ma powstać w wyniku realizacji ustaleń projektu planu, będą stanowić własność gminy Siechnice;

3) źródłem wpływów do budżetu gminy nie będą być mogły również wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych);

4) jak wspomniano wyżej po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty budowy drogi dojazdowej, rozbudowy sieci wodociągowej i budowy budynku tzw. świetlicy wiejskiej.