



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 stycznia 2025 r.

Poz. 14

### UCHWAŁA NR X/159/24 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 19 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/275/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają 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.), Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- 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, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) 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;
- 6) 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 liniowych 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 ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; przeznaczenie dopuszczalne nie może być realizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do budynku – wysokość bryły budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów,
  - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r. – K174 IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie gminy (zadanie umieszczone w tabeli A1.2. „Inwestycje celu publicznego ustalone w Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych” zawierającej inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazane w Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zatwierdzonej przez Radę Ministrów w dniu 31 lipca 2017 r.).

§ 7. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
  - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 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,
  - b) 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,
  - c) 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,
  - 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;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - 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;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 8. 1.** Ustala się tereny **zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM**, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne – grunty orne oraz uprawy.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) określa się następujące parametry zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 30°,
    - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
  - b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50°,
    - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich maksymalna wysokość wynosi:
    - 8 m w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25°,
    - 10 m w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,
  - d) materiał i kolor pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze: czarnym, grafitowym lub ceglastym,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych w lit. a-d, wynosi 6 m;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 30%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 10 DJP;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) 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.

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

- 1) określa się powiązanie terenów z układem zewnętrznym - drogą powiatową (ul. Bolesława Chrobrego), poprzez: drogę gminną (ul. Jana Matejki) i drogę wewnętrzną KDW;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.

5. 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: 30%.

**§ 9. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe (w tym urządzenia melioracyjne, rowy melioracyjne);
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu – obowiązuje zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

3. 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: 0,1%.

**§ 10. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, stanowiąca drogę dojazdową do gruntów rolnych, posiadająca połączenie z drogą gminną (ul. Jana Matejki).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.

3. 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: 0,1%.

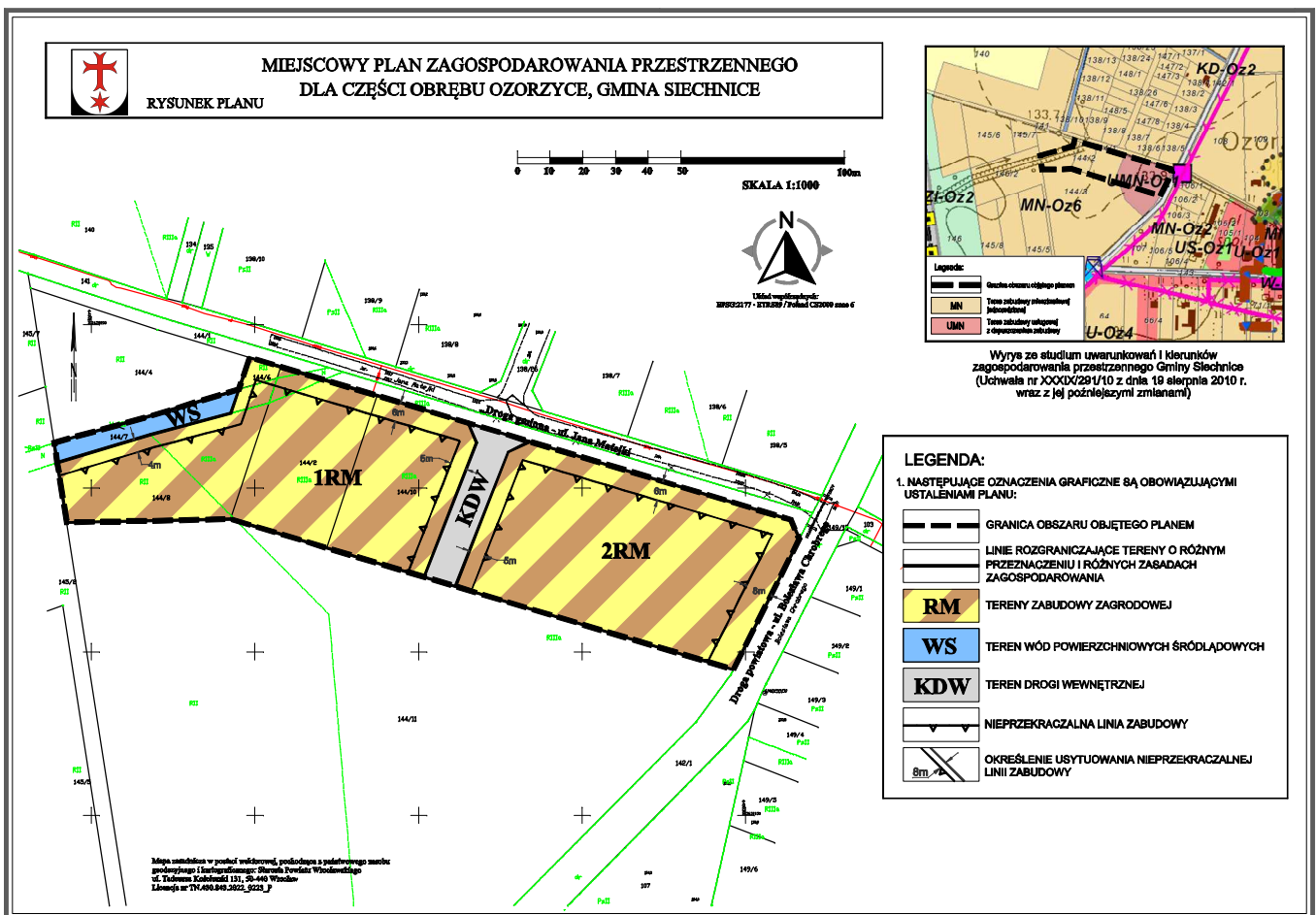
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady:  
**Miłosz Roman**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/159/24  
 Rady Miejskiej w Siechnicach  
 z dnia 19 grudnia 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/159/24  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia 19 grudnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice.**

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), rozstrzyga się w następujący sposób nieuwzględnione przez Burmistrza Siechnic uwagi, wniesione do projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 października 2024 r. do 18 listopada 2024 r., dla których termin składania uwag określono do dnia 3 grudnia 2024 r. i podczas którego wpłynęły 3 pisma z uwagami:

**1. Uwaga nr 1 złożona w dniu 18.11.2024 r., składająca się z postulatów:**

*1. Wnoszę o objęcie i przeznaczenie mojej nieruchomości tj. działki nr 144/2 obręb Ozorzyce (022308\_5.0010.144/2) oraz działek sąsiednich podlegających opracowaniu w tworzoną nowym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego sporządzanym dla obszarów południowej części obrębu Ozorzyce na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN co jest zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Siechnice dla tego obszaru i o co ubiegam się od wielu lat.*

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

W pierwszej wersji projektu planu miejscowego wskazane w uwadze działki zostały przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Przedmiotowe tereny położone są na gruntach rolnych II i III klasy, które podlegają ochronie. W związku z powyższym konieczne było uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82). Pomimo kilkukrotnych wystąpień, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych, w związku z czym postanowiono utrzymać dotychczasową funkcję zabudowy zagrodowej 1-2RM (ustaloną w planie z 2006 r.) wraz z niewielką korektą ustaleń dotyczących wprowadzonych parametrów i wskaźników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia wielkości chowu i hodowli zwierząt.

*2. Proponuję zmniejszenie powierzchni terenu opracowania nowego planu do wartości powierzchni przy której nie będzie potrzeba występowania o zgodę do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (w tym celu zasadne i sprawiedliwe wydaje się przyjęcie po jednej działce każdego z trzech właścicieli przy jednoczesnym pominięciu obszaru w kształcie klina (działki o nr 144/6, 144/7, 144/8) oraz drogi KDW, a także pominięciu części powierzchni obszaru oznaczonego w wyłożonym planie jako 2RM. Rozwiązanie takie miało już miejsce w Gminie Siechnice podczas uchwalania MPZP dla południowych Ozorzyc, gdzie również wyłączono z projektu planu część obszaru.*

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 obowiązującej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przedmiotowe grunty rolne stanowią użytki rolne klasy II i III

i niezależnie od wielkości ich powierzchni, przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Jednocześnie informuję, że do dnia 23.11.2022 roku, w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych obowiązywał przepis w art.7 ust. 2a wprowadzający wyjątek do obowiązkowego uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, w brzmieniu:

*„2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:*

- 1) *co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;*
- 2) *położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);*
- 3) *położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);*
- 4) *ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części”.*

Wyznaczone tereny MN i U-MN w pierwszej wersji projektu planu były analizowane pod kątem spełnienia przedmiotowego przepisu, jednakże nie spełniły one warunków opisanych w pkt 1, 2 i 4, tj.:

**Ad. 1** tereny MN i U-MN w ogóle nie zawierały się w obszarze zwartej zabudowy (rozumianej jako *obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m*). Granica obszaru zwartej zabudowy (tworzonej przez oddane do użytku budynki przy ul. A. Mickiewicza) kończyła się na ul. Jana Matejki;

**Ad. 2** najbliższe działki budowlane (działki nr 148/5 i 147/8 oznaczone w ewidencji „B”) znajdują się w odległości powyżej 50m;

**Ad. 4** powierzchnia terenów MN i U-MN przekraczała 0,5 ha.

W związku z brakiem łącznego spełnienia ww. warunków, w przedmiotowym planie wystąpiono zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z o ochronie gruntów rolnych i leśnych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na wyłączenie powyższych gruntów z produkcji rolnej na cele nierolnicze (po uzyskaniu wcześniej opinii właściwej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa). Opisany przepis wprowadzający wyjątek utracił już ważność i wszelkie próby pomniejszania powierzchni w celu uzyskania wyłączenia z produkcji rolnej terenów przeznaczonych pod zabudowę nierolniczą są bezzasadne.

3. *Wnoszę o redukcję wysokości procentowej wartości stawki określonej na 30% w §8 punkt 5 w treści wyłożonego projektu planu co najwyżej do analogicznej wartości określonej w punktach dot. wód powierzchniowych czy drogi wewnętrznej tj. 0,1% lub całkowitą rezygnację z tej opłaty, w szczególności wartość ta wydaje się wygórowana, w sytuacji gdzie w obecnej postaci projekt planu w zasadzie nic nie zmienia.*

#### Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Określenie wysokości stawki procentowej należy do ustaleń obligatoryjnych planu. Na obszarze gminy Siechnice, w planach miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową i produkcyjną standardowo przyjmuje się wysokość stawki procentowej na poziomie 30%. Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego dla nieruchomości składającego uwagę utrzymano przeznaczenie zabudowy zagrodowej jak w obowiązującym planie miejscowym z 2006 roku, zatem nie przewiduje się



wzrostu wartości nieruchomości i wystąpienia jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia tej nieruchomości.

## **2. Uwaga nr 2 złożona w dniu 2.12.2024 r., składająca się z postulatów:**

*1. Wnoszę o objęcie i przeznaczenie mojej nieruchomości (działka nr 144/12) obręb Ozorzyce oraz działek sąsiednich podlegających opracowaniu w tworzonym nowym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego sporządzanym dla obszarów południowej części obrębu Ozorzyce na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN co jest zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Siechnice da tego obszaru i o co ubiegam się od wielu lat.*

### Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

W pierwszej wersji projektu planu miejscowego wskazane w uwadze działki zostały przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Przedmiotowe tereny położone są na gruntach rolnych II i III klasy, które podlegają ochronie, w związku z powyższym konieczne było uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Pomimo kilkakrotnych wystąpień, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych, w związku z czym postanowiono utrzymać dotychczasową funkcję zabudowy zagrodowej 1-2RM (ustaloną w planie z 2006 r.) wraz z niewielką korektą ustaleń dotyczących wprowadzonych parametrów i wskaźników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia wielkości chowu i hodowli zwierząt.

*2. Proszę o redukcję wysokości procentowej wartości stawki określonej na 30% w 58 punkt 5 w treści wyłożonego projektu planu lub całkowitą rezygnację z tej opłaty, w szczególności wartość ta wydaje się wygórowana, w sytuacji gdzie w obecnej postaci projekt planu w zasadzie nic nie zmienia.*

### Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

Określenie wysokości stawki procentowej należy do ustaleń obligatoryjnych planu. Na obszarze gminy Siechnice, w planach miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową i produkcyjną standardowo przyjmuje się wysokość stawki procentowej na poziomie 30%. Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego dla nieruchomości składającego uwagę utrzymano przeznaczenie zabudowy zagrodowej jak w obowiązującym planie miejscowym z 2006 roku, zatem nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości i wystąpienia jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia tej nieruchomości.

*3. Zwracam uwagę, iż naprzeciw rozpatrywanego obszaru, po drugiej stronie drogi, w odległości zaledwie około 8 metrów w ostatnim czasie powstał nowy dom, a obszar na którym on stanął to obszar MN. Zmiana mojej i sąsiednich działek na MN jest zatem poparta faktem istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

### Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

##### Uzasadnienie:

Jak wyżej wyjaśniono w pierwszej wersji projektu planu miejscowego wskazane tereny zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN i zabudowę usługową z dopuszczeniem

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN. W trakcie kilkakrotnych wystąpień do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Burmistrz Siechnic podnosił między innymi wskazany w postulatcie argument sąsiedztwa nowo wybudowanego osiedla mieszkaniowego przy ul. Adama Mickiewicza, na którym powstały już 22 budynki mieszkalne. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję i nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych. W uzasadnieniu Minister wskazał, że wnioskowane grunty oddzielone są od innych terenów zabudowy mieszkaniowej liniami dróg. Zwarta zabudowa znajduje się na wschód od wnioskowanych gruntów, natomiast zabudowania ulicy Matejki znajdują się po przeciwnej stronie drogi i projektowana na spornych gruntach zabudowa w żaden sposób nie będzie tworzyła z nimi funkcjonalnej całości. W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest jakiegokolwiek zainwestowania o charakterze nierolniczym, omawiane grunty od południa, wschodu i zachodu otoczone są gruntami rolniczymi i podlegają nadal uprawie.

W przedmiotowej sprawie Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest ostateczna i nie podlega kolejnemu rozpatrzeniu oraz na dzień dzisiejszy nie ma możliwości wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

### **3. Uwaga nr 3 złożona w dniu 2.12.2024 r.:**

*W związku z wyłożeniem nowego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obejmującego obszar ul. J. Matejki i ul. B. Chrobrego w Ozorzycach, wnoszę o przeznaczenie mojej działki 144/10 (022308\_5.0010.144/10) na teren zabudowy mieszkaniowej MN. Proszę swoją motywuję faktem, iż jest ona zgodna z aktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Siechnice.*

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

W pierwszej wersji projektu planu miejscowego wskazana w uwadze działka została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice. Przedmiotowy teren położony jest na gruntach rolnych II i III klasy, które podlegają ochronie, w związku z powyższym konieczne było uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Pomimo kilkakrotnych wystąpień, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych, w związku z czym postanowiono utrzymać dotychczasową funkcję zabudowy zagrodowej IRM (ustaloną w planie z 2006 r.) wraz z niewielką korektą ustaleń dotyczących wprowadzonych parametrów i wskaźników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia wielkości chowu i hodowli zwierząt.

*Od kilku lat bezskutecznie proszę o przekształcenie mojej działki na MN. Wysłałam wnioski, w czasach covidu uczestniczyliśmy w większości videokonferencji. Najpierw spotkałam się z odmową dołączenia mojej niespełna 1600m działki do przekształcanego na tereny mieszkaniowe, ogromnego obszaru Południowych Ozorzyc.*

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siechnicach:

#### **Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości dołączenia części obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uchwalonego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w południowej części obrębu Ozorzycy, gmina Siechnice – ETAP I.

Ponadto opracowanie niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzycy, gmina Siechnice, zostało rozpoczęte m.in. z inicjatywy składającej uwagę.

4. Rozpatrzenie uwag nie powoduje konieczności wprowadzenia zmian do projektu planu oraz nie wymaga ponownienia czynności uzgodnienia lub wyłożenia do publicznego wglądu.

5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykazy wszystkich uwag złożonych do projektu planu zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej.

6. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/159/24  
Rady Miejskiej w Siechnicach  
z dnia 19 grudnia 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice 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) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Ozorzyce, gmina Siechnice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/159/24

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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