Projekt

z dnia 3 czerwca 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą nr XXI/295/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice 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 późń. zm., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice 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, 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 2026 r. poz. 538), 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 zagospodarowania 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.

§ 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.

2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią informacyjne ustalenia planu:

1) wymiarowanie.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki - oznaczony symbolem US-UK;

§ 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).

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i 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.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75^0 do 105^0.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy "B" podstawowej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego miejscowości Bogusławice, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

3) nowe budynki o wysokości do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu) powinny posiać maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą kondygnację w poddaszu, przy czym dopuszcza się również kondygnację podziemną (podpiwniczenie) niewliczającą się do wysokości budynku, a bryła budynku powinna opierać się na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów – takich jak: ganek, garaż, zewnętrzna klatka schodowa – nie dominujących nad główną bryłą budynku;

4) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia pomiędzy 38º a 45º, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni;

5) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów elewacji, detalu, kolorystyki, użytych materiałów, wymagane elewacje tynkowane z dopuszczeniem wzbogacenia elewacji o detal ceglany lub drewniany, a w zakresie kolorystyki elewacji należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

6) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;

7) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, których usunięcie możliwe jest jedynie w przypadku jeżeli zagraża ona bezpieczeństwu ruchu drogowego;

8) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

9) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru (zakaz lokalizacji dominant),

- realizacji garaży oraz obiektów gospodarczych, których elewacje i pokrycie dachowe jest wykonane z blachy,

- budowy wolnostojących silosów, za wyjątkiem silosów obudowanych w budynkach, -wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami kablowymi;

10) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

2. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej tożsamą z granicami obszaru objętego planem, w obrębie której obowiązują następujące ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym - drogą powiatową nr 1943 (ul. Główną) lub drogą powiatową nr 1944D (ul. Władysława Jagiełły);

2) obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji, na której jest ona realizowana;

3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. 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 wynikających z 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 - z uwzględnieniem zapisów §8 ust. 1 pkt 9 tiret czwarte, w tym również lokalizację urządzeń i obiektów z nimi związanych takich jak stacje transformatorowe – z zastrzeżeniem zapisów §8 ust. 1 pkt 10;

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,

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 oraz uwzględnieniem zapisów §8 ust. 1 pkt 9 tiret czwarte;

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.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 11. 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, 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 0,3;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

7) określa się następujące parametry dachów budynków:

a) dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 38°-45°,

b) wymagany materiał i kolor pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni,

c) na elementach dodatkowych (aneksach, takich jak: ganek, garaż, zewnętrzna klatka schodowa) i technicznych budynków, nie dominujących nad główną bryłą budynku, dopuszcza się dachy płaskie.

8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 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 ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. 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: 0,1%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

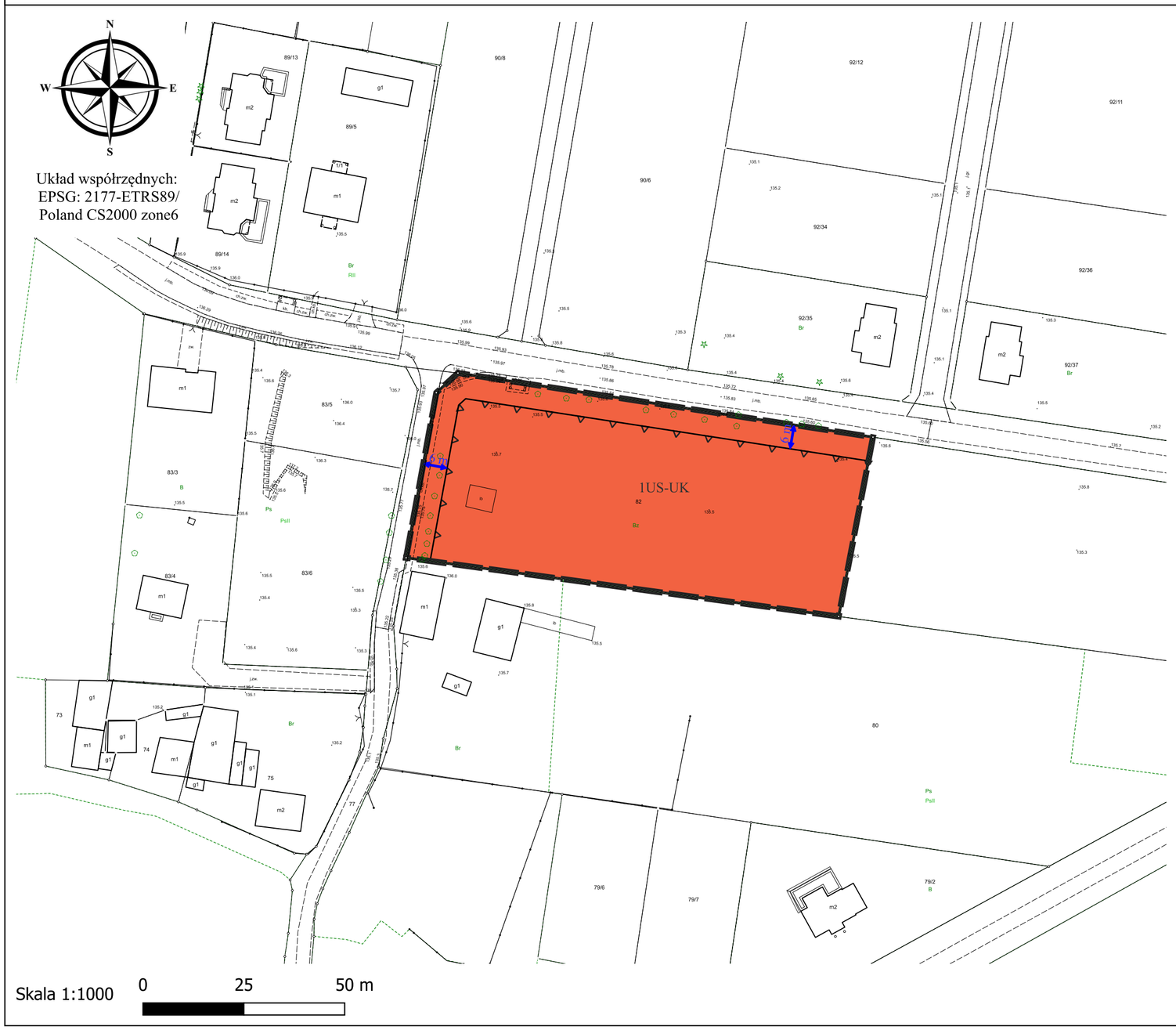
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia ..... 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICE OBSZARU OBJETEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W CAŁOŚCI W STREFIE „B" PODSTAWOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ W STREFIE OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB KULTURY I ROZRYWKI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- WYMIAROWANIE

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.)

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-GB.431.325.2026_0223_P, z dnia 05.02.2026 r.

Załącznik nr 2 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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) rozbudowę sieci wodociągowej;

   b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej;

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 ..... 2026 r.

Zalacznik3.xml

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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice, zwany dalej „projektem planu", sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/295/25 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice w gminie Siechnice.

2. Plan obejmuje swoim obszarem teren działki o numerze ewidencyjnym 82 zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym Bogusławice w gminie Siechnice.

3. Obszar objęty projektem planu obecnie nie jest objęty ustaleniami obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętym 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 1US-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 planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.). 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 planu uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu 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 nie wymagał uzgodnienia z 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.

Brak było również konieczności uzgodnienia projektu ze Spółką Celową w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 tej ustawy oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w tej ustawie - z uwagi na brak na terenie gminy Siechnice wyznaczonej rezerwacji obszaru realizacji Inwestycji Towarzyszącej, w związku brakiem planu rezerwacji, o którym mowa w art. 120m w/w ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, wobec braku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która obejmowałaby tereny w granicach administracyjnych Gminy Siechnice. Tym samym niniejszy projekt planu miejscowego nie wymagał uzgodnienia, o którym mowa w art. 120n ust. 1 pkt 4 w/w ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, z Inwestorem Inwestycji Towarzyszącej będącym wnioskodawcą wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

7. W projekcie planu 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez uwzględnienie charakterystyki historycznej zabudowy wsi Bogusławice - znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu, 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 38°-45°, krytymi dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze 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) nieprzeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, z uwagi na brak występowania w granicach obszaru objętego projektem planu gruntów rolnych klas I-III, a tym samym brak konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych objętych projektem planu, o której mowa w przepisach art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),

c) nieprzeznaczanie 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:

a) poprzez wprowadzenie w projekcie planu zapisów mówiących o położeniu obszaru objętego projektem planu w granicach strefy „B" podstawowej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z granicami historycznego układu ruralistycznego wsi Bogusławice, i wprowadzenie - zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - następujących ustaleń zapewniających ochronę tego obszaru:

- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

- nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

- nowe budynki o wysokości do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu) powinny posiać maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu, przy czym dopuszcza się również kondygnację podziemną (piwnice), a bryła budynku powinna opierać się na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów – takich jak: ganek, garaż, zewnętrzna klatka schodowa – nie dominujących nad główną bryłą budynku;

- w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia pomiędzy 38º a 45º, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym o matowym wykończeniu powierzchni;

- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów elewacji, detalu, kolorystyki, użytych materiałów, wymagane elewacje tynkowane z dopuszczeniem wzbogacenia elewacji o detal ceglany lub drewniany, a w zakresie kolorystyki elewacji należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie.

- obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, których usunięcie możliwe jest jedynie w przypadku jeżeli zagraża ona bezpieczeństwu ruchu drogowego;

- elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

- zakazuje się:

-- lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru (zakaz lokalizacji dominant),

-- realizacji garaży oraz obiektów gospodarczych, których elewacje i pokrycie dachowe jest wykonane z blachy,

-- budowy wolnostojących silosów, za wyjątkiem silosów obudowanych w budynkach,

-- wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, a istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami kablowymi;

- elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

b) poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej tożsamej z granicami obszaru objętego planem, w obrębie której wprowadzono obowiązujące następujące ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 nieopodal 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 obszar objęty projektem planu stanowi własność gminy Siechnice, 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 naruszało 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 ogólnopaństwowego, 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 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 Biluetynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,

b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu - poprzez wyznaczenie terminu wnoszenia ,wniosków do dnia 9 stycznia 2026 r. (od dnia ogłoszenia, czyli od 18 grudnia 2025 r.);

c) publikację ogłoszenia o konsultacjach społecznych - w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,

d) zapewnienie uczestnictwa społeczeństwu w konsultacjach społecznych oraz dostępu do projektu planu w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz poprzez jego zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,

e) wyznaczenie w ogłoszeniu, o którym mowa lit. c terminu w dniach od 27 kwietnia 2026 r. do25 maja 2026 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

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 komunikacje.

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 dla terenu gminnego przy ul. Głównej i ul. Władysława Jagiełły w miejscowości Bogusławice 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”, stanowiąca 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 planowaną budowę budynku tzw. "świetlicy wiejskiej oraz ewentualną konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy w przyszłości sieci kanalizacyjnej na obszarze objętym projektem planu;

2)wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego nie spowoduje dodatkowych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, gdyż grunt i budynek tzw. "świetlicy wiejskiej", 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 wspominano wyżej po stronie wydatków z budżetu Gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty budowy budynku tzw. "świetlicy wiejskiej" oraz budowy ewentualnej rozbudowy sieci wodociągowej i budowy w przyszłości sieci kanalizacyjnej na obszarze objętym projektem planu.