



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 kwietnia 2024 r.

Poz. 2533

UCHWAŁA NR LXXXIII/758/24 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH

z dnia 4 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz uchwałą nr XXIV/291/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm., Rada Miejska w Siechnicach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr L/316/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2013 r., poz. 5484) w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w ust. 1 nie ulega zmianie.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 1.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2.

5. Dane przestrzenne, w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 3.

§ 2. W uchwale nr L/316/13 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 7 punkt 3 lit. a: słowo „0,3” zmienia się na słowo „0,2”;
- 2) w § 7 punkt 3 lit. b: słowo „0,3” zmienia się na słowo „0,2”;
- 3) w § 7 punkt 3 lit. c: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”;
- 4) w § 7 punkt 3 lit. d: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”;
- 5) w § 7 punkt 3 lit. e: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”;
- 6) w § 7. punkt 4 lit. a: słowo „60%” zmienia się na słowo „70%”;
- 7) w § 7 punkt 4 lit. b: słowo „60%” zmienia się na słowo „70%”;

- 8) w § 7 punkt 4 lit. c: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”;
- 9) w § 7 punkt 4 lit. d: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”;
- 10) w § 7 punkt 4 lit. e: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”;
- 11) w § 7 punkt 4 lit. g: słowo „25%” zmienia się na słowo „30%”;
- 12) w § 7 punkt 4 lit. h: słowo „25%” zmienia się na słowo „30%”;
- 13) w § 7 dodaje się punkt 16, o treści:
- „16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej, przeznaczonej pod zabudowę, winna wynosić:
- a) dla zabudowy wolnostojącej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – nie mniej niż 750 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – nie mniej niż 550 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – nie mniej niż 250 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności – nie mniej niż 1000 m²,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej – nie mniej niż 1000 m²,
 - f) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1000 m²;”;
- 14) w § 7 dodaje się punkt 17 o treści:
- „17) minimalna powierzchnia działki, przypadająca na jeden lokal mieszkalny wynosi dla zabudowy:
- a) wolnostojącej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – 750 m²,
 - b) bliźniaczej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – 550 m²,
 - c) szeregowej - mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej – 250 m²;”;
- 15) w § 12 ust. 2 punkt 2: słowo „1,3” zmienia się na słowo „2”;
- 16) w § 12 ust. 2 punkt 3: słowo „40 m²” zmienia się na słowo „25 m²”;
- 17) w § 12 ust. 2 punkt 4: słowo „100 m²” zmienia się na słowo „50 m²”;
- 18) w § 12 ust. 2 punkt 5: słowo „50 m²” zmienia się na słowo „25 m²”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady:
Roman Kasprowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXIII/758/24
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 4 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 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), Rada Miejska w Siechnicach stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice - rejon Bzowej Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice **wpłynęło łącznie 58 uwag (18 po pierwszym, 40 po drugim wyłożeniu).**

§ 1. Dla uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **15.09.2022 r. do 07.10.2022 r. (termin składania uwag: 21.10.2022 r.)** rozstrzyga się, co następuje:

1. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 19.10.2022 r. w odniesieniu do dokonywanie zmian w zakresie:

- § 2 – stawka 30%,
- § 3 pkt 2 w § 7 punkt 3 lit. b: słowo „0,3” zmienia się na słowo „0,2”,
- § 3 pkt 4 § 7 punkt 3 lit. d: słowo „0,5” zmienia się na słowo „0,4”,
- § 3 pkt 7 § 7 punkt 4 lit. b: słowo „60%” zmienia się na słowo „70%” § 3 pkt 9 w § 7 punkt 4 lit. d: słowo „30%” zmienia się na słowo „40%”,
- § 3 pkt 14 w § 7 punkt 6 lit. b: słowo „12 m” zmienia się na słowo „9 m”,
- § 3 pkt 17 w § 12 ust. 2 punkt 2 . punkt 2: słowo „1,3” zmienia się na słowo „2”,
- § 3 pkt 18 w § 12 ust. 2 punkt 3: słowo „40 m²” zmienia się na słowo „25 m²”,
- § 3 pkt 19 w § 12 ust. 2 punkt 4: słowo „100 m²” zmienia się na słowo „50 m²”,
- § 3 pkt 20 w § 12 ust. 2 punkt 5: słowo „50 m²” zmienia się na słowo „25 m²”.

- 1) wymóg zachowania ładu przestrzennego: Postulowane wskaźniki dla działki nr spowodują drastyczną zmianę oraz dysproporcje między zabudową zrealizowaną na podstawie istniejącej uchwały a zabudową jaka mogłaby powstać na podstawie zmienianej uchwały co stanowić będzie dysharmonię i bezwład urbanistyczny;
- 2) możliwość wyrządzenia szkody urbanistycznej: Diametralne przekształcenie terenów objętych nowym planem polegające na uniemożliwieniu realizacji dotychczasowej zabudowy na wskaźnikach z obecnego MPZP wywoła znaczną szkodę w jego majątku, której pokrycie nastąpi ze środków własnych gminy. Tymczasem utrwalone w orzecznictwie stanowisko, że w razie naruszenia zasad ciągłości planistycznej przy ocenie czy właściciel na skutek wejścia w życie nowego planu doznał ograniczeń w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, przeznaczenie to nie może być utożsamiana z koreślonym uprzednio obowiązującym planie;
- 3) możliwość dochodzenia odszkodowania od gminy: Sąd Apelacyjny w Rzeszowie wyjaśnił, że nie sposób przyjąć w takim przypadku interpretacji art. 36 powołanej ustawy, według której roszczenie przysługiwałoby tylko właścicielom tych nieruchomości, którzy uzyskali już decyzje o warunkach zabudowy w wyniku zmiany przeznaczenia nieruchomości w nowo uchwalonym planie doznawali ograniczeń w zakresie prawa własności;

- 4) skala zmian dokonywanych uchwałą: Zmiany wskaźników zabudowy, wysokości budynków, ilości miejsc postojowych, wskaźników terenów biologicznie czynnych od 30 do 50% spowodują obniżenie potencjału zabudowy o 30 do 60% a co za tym idzie wartość wnioskowanych nieruchomości obniży się o około 50%.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. W zmianie planu nie dokonuje się zmiany przeznaczenia ustaleń obowiązujących w dotychczas obowiązującym planie. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, bliskość czy terenów zielonych.

2. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) wstęp : w 7 działkach poddane analizie zostały zmiany w poszczególnych wskaźnikach zabudowy;
- 2) zabudowa jednorodzinna: spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – spadek o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów;
- 3) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 4) miejsca parkingowe: Pomimo zmian generujących koszty, jest to rozwiązanie dobre;
- 5) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów będących własnością mieszkańców gminy od pokoleń, całkowite ograniczenie opłacalności zabudowy mieszkań w formie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej stanowiącej alternatywę dla zabudowy wielorodzinnej, znaczne ograniczenie zabudowy bliźniaczej poprzez określenie minimalnej powierzchni przypadającej na lokal mieszkalny dla zabudowy bliźniaczej, ograniczenie dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w tej części miejscowości poprzez drastyczne zwiększenie kosztów ich wytworzenia, kolejną grupą są osoby, które kupiły grunty z myślą o budowie własnego domu;
- 6) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – (PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku

ze zmianą intensywności nie znikną obowiązki gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;

- 7) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności zmiany po 9 latach planu zagospodarowania przestrzennego i próba przeforsowania za wszelką cenę zabudowy rezydencjonalnej, która nie będzie się harmonizowała z zabudową już istniejącą powstałą w ciągu ostatnich 9 lat. Przedstawione zmiany będą działały na szkodę obecnych i przyszłych mieszkańców naszej gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

3. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

Wprowadzone zmiany w zakresie zmniejszenia intensywności zabudowy i inne w znacznym stopniu uniemożliwiają wykorzystanie własnego terenu na własne potrzeby. Pozytywne jest zmniejszenie minimalnej powierzchni dla domów jednorodzinnych na 600m ale niezrozumiałe jest zwiększenie dla zabudowy bliźniaczej niż dla domów jednorodzinnych a nielogiczne jest bardzo duże zwiększenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy szeregowej, którą ustalono na jeszcze większą niż dla budynków jednorodzinnych i większą dla zabudowy bliźniaczej. Zmiany wskazują na oczywisty sposób na chęć wyeliminowania zabudowy innej niż jednorodzinna i pozbawienie rodzin mniej majątnych możliwości zakupu / wybudowania tańszej alternatywy własnego domu. Obniżenie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę jednorodzinna wyklucza brak zmiany w par 11 dotychczasowego mpzp.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany

parametrów intensywności zabudowy, oraz minimalnych powierzchni działki, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych.

4. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu działki nr :

Obecnie maksymalna powierzchnia zabudowy mojej działki to około 150 m² po wprowadzeniu nowego planu będzie to ok. 100 m² wyłącznie mieszkaniowej – na garaż nie będzie już miejsca . Po zmianie planu powierzchnia gruntów utwardzonych to ok. 50 m². Zakładając bryłę budynku 10 x 10 opaska o szerokości 0,8 m to 35 m² utwardzenia dojazd do budynku z miejscem parkingowym to powierzchnia min 2,5 x 5 m biorąc pod uwagę obowiązującą linię zabudowy od drogi – 6m. Tym samym wykorzystałem całą możliwą przestrzeń pod utwardzenie, zabrakło miejsca pod kontenery na śmieci, dojście do budynku czy choćby taras. Po zmianach na działce 1330 m² nie będę mógł wybudować budynku o powierzchni 100m². Proponowane współczynniki są niewystarczające do swobodnego zaprojektowania budynku mieszkalnego na mojej działce. Takie zmiany należało zrobić w momencie powstania pierwszych budynków a nie po 9 latach. Obecnie zabudowa na tym obszarze jest zróżnicowana, zmiana planu praktycznie wykluczy zabudowę bliźniaczą i wielorodzinną.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany parametrów intensywności zabudowy, oraz minimalnych powierzchni działki, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Na działce o powierzchni 1330m² będzie można wybudować budynek o powierzchni 226m² (1330m² x 0,2 = 226m²). W planie z 2013 r. nie zmieniono definicji intensywności, którą stanowi stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki.

5. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu działki nr :

Zmienione współczynniki są daleko idącymi ingerencjami w prawa własności i dysponowania własnym mieniem właścicieli działek. Zmiany stworzą patologie poprzez nadmierne zmniejszenie intensywności zabudowy co ograniczy dostęp do działek i budowy domów oraz zakupu mieszkań przez osoby mniej majątne, które także są mieszkańcami naszej gminy. Zmiany spowodują zmniejszenie zainteresowania zakupem nieruchomości oraz ich wartości co przełoży się na żądanie odszkodowań obecnych właścicieli w stosunku do gminy. Będąc właścicielem działki nr Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów z terenów edukacyjnych na działki na zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną. Prośbę motywuję brakiem zainteresowania kupnem działki przeznaczonej na zabudowę edukacyjną co wpływa na prawo dysponowania moim majątkiem. Jednocześnie proszę o wyjaśnienie dlaczego w mpzp dla Iwin dopuszcza się tak różne współczynniki zabudowy i minimalne powierzchnie działek.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany parametrów intensywności zabudowy, oraz minimalnych powierzchni działki, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki z funkcji edukacyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną ponieważ zmiana planu

dotyczy tylko i wyłącznie tekstu planu, rysunek pozostaje niezmieniony. W planie z 2013 r. nie zmieniono definicji intensywności, którą stanowi stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki. W innych planach w tym dla obrębu Iwin inaczej zdefiniowany jest sposób obliczenia intensywności zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej) dlatego też wskaźniki są odmienne.

6. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) wstęp: w 7 działach poddane analizie zostały zmiany w poszczególnych wskaźnikach zabudowy;
- 2) zabudowa jednorodzinna: spadek wartości 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – spadek 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów;
- 3) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 4) miejsca parkingowe: Pomimo zmian generujących koszty, jest to rozwiązanie dobre;
- 5) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów będących własnością mieszkańców gminy od pokoleń, całkowite ograniczenie opłacalności zabudowy mieszkań w formie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej stanowiącej alternatywę dla zabudowy wielorodzinnej, znaczne ograniczenie zabudowy bliźniaczej poprzez określenie minimalnej powierzchni przypadającej na lokal mieszkalny dla zabudowy bliźniaczej, ograniczenie dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w tej części miejscowości przez drastyczne zwiększenie kosztów ich wytworzenia, kolejną grupą są osoby, która kupiły grunty z myślą o budowie własnego domu;
- 6) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie zniknął obowiązek gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 7) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności zmiany po 9 latach planu zagospodarowania przestrzennego i próba przeforsowania za wszelką cenę zabudowy rezydencjonalnej, która nie będzie się harmonizowała z zabudową już istniejącą powstałą w ciągu ostatnich 9 lat. Przedstawione zmiany będą działały na szkodę obecnych i przyszłych mieszkańców naszej gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej

i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850 m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

7. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) wstęp: w 7 działkach poddane analizie zostały zmiany w poszczególnych wskaźnikach zabudowy;
- 2) zabudowa jednorodzinna spadek wartości 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – spadek 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów;
- 3) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 4) miejsca parkingowe: Pomimo zmian generujących koszty, jest to rozwiązanie dobre;
- 5) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów będących własnością mieszkańców gminy od pokoleń, całkowite ograniczenie opłacalności zabudowy mieszkań w formie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej stanowiącej alternatywę dla zabudowy wielorodzinnej, znaczne ograniczenie zabudowy bliźniaczej poprzez określenie minimalnej powierzchni przypadającej na lokal mieszkalny dla zabudowy bliźniaczej, ograniczenie dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w tej części miejscowości przez drastyczne zwiększenie kosztów ich wytworzenia, kolejną grupą są osoby, która kupiły grunty z myślą o budowie własnego domu;
- 6) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie zniknął obowiązek gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 7) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności

Nie do zaakceptowania jest treść pkt 16 o treści : minimalne powierzchnie działki przypadające na lokal mieszkalny, wskaźniki zabudowy zmniejszą wartość nieruchomości. Wszystkie zaproponowane zmiany w § 3 mają na celu znaczne zmniejszenie zabudowy terenu. Proponowane zmiany prowadzą do wniosku że władze gminy nie dbają o interes mieszkańców gminy i dopuszczają się braku gospodarności w zarządzaniu mieniem gminy,. Cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą zmniejszy się o 20-30% i będzie wynosiła ok 250 zł /m². Jestem wieloletnim rzeczoznawcą majątkowym, pełnię funkcję biegłego sądowego, w swojej praktyce opracowywałem prognozy skutków finansowych uchwalenia (zmiany) mpzp. Są to bardzo obszerne opracowania, w których analizuje się wiele czynników. Dla własnych potrzeb dokonałem w sposób szacunkowy analizy skutków finansowych wywołanych zmianami wprowadzonymi w projekcie w stosunku do planu z 2013 r. w odniesieniu do każdego ze zmienianych parametrów oraz poziomu cen nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości w I półroczu 2022 r. Wyniki tych analiz są następujące: cena gruntu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zmniejszy się o 20 – 30% i będzie wynosiła 250 zł/m². Szacowana prognoza skutków finansowych wprowadzonych zmian będzie się kształtowała zmniejszeniem wpływów na dochody własne i wydatki gminy w granicach 15 – 18 mln.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, bliskość czy terenów zielonych.

10. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do dz. nr :

Zastrzeżenia dotyczą:

- 1) zabudowa jednorodzinna spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost wartości o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów.

Zmiany wskaźników pomimo zmniejszenia minimalnej powierzchni działki zabudowy wolnostojącej wpływają negatywnie na możliwość tej zabudowy. Dla przykładu na działce 600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy budynków będzie wynosiła 120 m² natomiast na utwardzenie pozostanie jedynie 60 m² z czego minimum 25 m² przypadają będzie na miejsce parkingowe, pozostaje jedynie 35 m² na utwardzenie dojścia do budynku, utwardzenie dla dojazdu do miejsc parkingowych. Współczynniki nie są wystarczające dla swobodnej zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Mimo zmniejszenia powierzchni działki będą zmuszały do wyboru większych działek dla zaspokojenia potrzeb. Natomiast dla działki o pow. 750 m² zestawienie powierzchni wygląda następująco: powierzchnia zabudowy budynków (domu, garaży itp.) wynosi 225 m² wobec 150 m po zmianie, ilość powierzchni biologicznie – czynnej 450 m² po zmianie 525 m². Z kolei w stosunku do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej zmiany doprowadzą do wyeliminowania tych form zabudowy. Zaproponowane zmiany przyczyną się do spadku wartości mojej nieruchomości oraz konieczności wypłaty odszkodowań.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

11. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do dz. nr :

Zastrzeżenia dotyczą:

- 1) zabudowa jednorodzinna: spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost wartości o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów.

Zmiany wskaźników pomimo zmniejszenia minimalnej powierzchni działki zabudowy wolnostojącej wpływają negatywnie na możliwość tej zabudowy. Dla przykładu na działce 600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy budynków będzie wynosiła 120 m² natomiast na utwardzenie pozostanie jedynie 60 m² z czego minimum 25 m² przypadając będzie na miejsce parkingowe, pozostaje jedynie 35 m² na utwardzenie dojścia do budynku, utwardzenie dla dojazdu do miejsc parkingowych. Współczynniki nie są wystarczające dla swobodnej zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Mimo zmniejszenia powierzchni działki będą zmuszały do wyboru większych działek dla zaspokojenia potrzeb. Natomiast dla działki o pow. 750 m² zestawienie powierzchni wygląda następująco: powierzchnia zabudowy budynków (domu, garaży itp.) wynosi 225 m² wobec 150 m po zmianie, ilość powierzchni biologicznie – czynnej 450 m² po zmianie 525 m². Z kolei w stosunku do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej zmiany prowadzą do wyeliminowania tych form zabudowy. Zaproponowane zmiany przyczyną się do spadku wartości mojej nieruchomości oraz konieczności wypłaty odszkodowań.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

12. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 20.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) wstęp : w 7 działkach poddane analizie zostały zmiany w poszczególnych wskaźnikach zabudowy;
- 2) zabudowa jednorodzinna: spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – spadek o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni

nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, Zmiany wskaźników pomimo zmniejszenia minimalnej powierzchni działki zabudowy wolnostojącej wpływają negatywnie na możliwość tej zabudowy. Dla przykładu na działce 600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy budynków będzie wynosiła 120 m² natomiast na utwardzenie pozostanie jedynie 60m² z czego minimum 25m² przypadać będzie na miejsce parkingowe, pozostaje jedynie 35 m² na utwardzenie dojścia do budynku, utwardzenie dla dojazdu do miejsc parkingowych. Współczynniki nie są wystarczające dla swobodnej zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Mimo zmniejszenia powierzchni działki będą zmuszały do wyboru większych działek dla zaspokojenia potrzeb. Natomiast dla działki o pow. 750 m² zestawienie powierzchni wygląda następująco: powierzchnia zabudowy budynków (domu, garaży itp.) wynosi 225 m² wobec 150 m po zmianie, ilość powierzchni biologicznie – czynnej 450 m² po zmianie 525 m². Z kolei w stosunku do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej zmiany prowadzą do wyeliminowania tych form zabudowy;

- 3) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 4) miejsca parkingowe: pomimo zmian generujących koszty, jest to rozwiązanie dobre;
- 5) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów będących własnością mieszkańców gminy od pokoleń, całkowite ograniczenie opłacalności zabudowy mieszkań w formie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej stanowiącej alternatywę dla zabudowy wielorodzinnej, znaczne ograniczenie zabudowy bliźniaczej poprzez określenie minimalnej powierzchni przypadającej na lokal mieszkalny dla zabudowy bliźniaczej, ograniczenie dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w tej części miejscowości przez drastyczne zwiększenie kosztów ich wytworzenia, kolejną grupą są osoby, które kupiły grunty z myślą o budowie własnego domu;
- 6) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie znikną obowiązki gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 7) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności zmiany po 9 latach planu zagospodarowania przestrzennego i próba przeforsowania za wszelką cenę zabudowy rezydencjonalnej, która nie będzie się harmonizowała z zabudową już istniejącą powstałą w ciągu ostatnich 9 lat. Przedstawione zmiany będą działały na szkodę obecnych i przyszłych mieszkańców naszej gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia

współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500 m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850 m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

13. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do dz. nr :

Po zapoznaniu się z przedstawionymi propozycjami zmian mpzp uważam, że przedstawione współczynniki i zmiany w zakresie minimalnej wielkości działek są ingerencją w prawa własności i dysponowaniem mieniem właścicieli gruntów. Proponowane zmiany spowodują zmniejszenie zainteresowania zakupem nieruchomości oraz ich wartości.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

14. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) wstęp: w 5 działkach poddane analizie zostały zmiany w poszczególnych wskaźnikach zabudowy;
- 2) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 3) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – (PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie znikną obowiązki gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 4) negatywny wpływ finansowy związany z aktualnym przebiegiem sieci gazowej

Istniejący przebieg gazociągu w istotny sposób wpływa na ograniczenie możliwości zabudowy omawianego rejonu. W konsekwencji wpływa również na wartość gruntów. Realizacja próby

przeniesienia odcinka gazociągu w obszar drogowy korzystnie wpłynie na możliwość zagospodarowania tego rejonu miasta.

- 5) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców. Proponowane zmiany w nadmierny sposób ograniczają możliwość zabudowy w tym rejonie a w niektórych przypadkach wręcz je uniemożliwiają. Zmiana planu w zakresie współczynników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni działek doprowadzi do widocznej różnicy pomiędzy budynkami powstałymi na podstawie aktualnego planu a posiadłościami mającymi powstać po wprowadzeniu zmian.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500 m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850 m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Nie jest możliwe dokonanie zmiany przebiegu gazociągu ponieważ uchwała o przystąpieniu obejmuje zakresem tylko część tekstową ponadto dystrybutor sieci gazowej nie przewiduje inwestycji w zakresie przebudowy tej sieci i nie zgłaszał w tym względzie wniosków. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

15. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) przedmowa: po zapoznaniu się z projektem przedstawiamy nasze uwagi poddając analizie zmianie poszczególnych wskaźników zagospodarowania terenu oraz określenie wpływu na zabudowę w wymienionym rejonie;
- 2) zmiana wskaźników w istniejącym planie zagospodarowania terenu oznaczają degradację moich i innych mieszkańców prawa do dysponowania ziemią. Zmniejszenie współczynnika biologicznie czynnego powoduje brak możliwości zabudowania czegokolwiek na terenie starej wsi Prawocin. Przedwojenna zabudowa już jest na granicy bardzo rygorystycznego wskaźnika 70%. Większość ma te przekroczenia na starcie, kiedy wchodził w życie plan w 2013 r. Mając 10 ar ogród, 8 ar warzywnik, brak wybrukowanego przy 80% nie mam możliwości wybudowania małej altany 3 m x 3 m ze stołem biesiadnym, nie możliwe jest też wybudowanie szklarni ogrodowej w ogródku 2 x 3 m ani taras 10 m² przed wejściem. Nikt z nas nie marzy o wybrukowaniu wjazdu do działki. My tego nie możemy w przeciwieństwie do naszych radnych i urzędników w swoich prywatnych posesjach;
- 3) jak mamy żyć, jeśli zabrania się nam czegokolwiek w naszych posesjach? Mamy zburzyć wszystko na działce i wybudować miniaturowy dom, aby spełnić marzenia naszych urzędników i radnych dot. nowego planu;
- 4) zabudowa jednorodzinna: zaproponowana zmiana wskaźników powoduje spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów. Zmiany wskaźników pomimo zmniejszenia minimalnej powierzchni działki zabudowy wolnostojącej wpływają negatywnie na możliwość tej zabudowy. Dla przykładu na

działce 600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy budynków będzie wynosiła 120 m² natomiast na utwardzenie pozostanie jedynie 60 m² z czego minimum 25 m² przypadając będzie na miejsce parkingowe, pozostaje jedynie 35 m² na utwardzenie dojścia do budynku, utwardzenie dla dojazdu do miejsc parkingowych. Współczynniki nie są wystarczające dla swobodnej zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Mimo zmniejszenia powierzchni działki będą zmuszały do wyboru większych działek dla zaspokojenia potrzeb. Natomiast dla działki o pow. 750 m² zestawienie powierzchni wygląda następująco: powierzchnia zabudowy budynków (domu, garaży itp.) wynosi 225 m² wobec 150 m² po zmianie, ilość powierzchni biologicznie – czynnej 450 m² po zmianie 525 m². Z kolei w stosunku do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej zmiany prowadzą do wyeliminowania tych form zabudowy;

- 5) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 6) miejsca parkingowe: skutkiem zmian będzie zmniejszenie atrakcyjności gruntów będących własnością mieszkańców często od pokoleń, stanowiąc zabezpieczenie finansowe. Znaczące obniżenie wartości nieruchomości lub brak chętnych do zakupu. Zmiany dotkną przyszłych właścicieli mieszkań;
- 7) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów, zmniejszenie wartości gruntów lub brak chętnych do zakupu, całkowite ograniczenie opłacalności mieszkań w formie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej, ograniczenie poprzez określenie minimalnej powierzchni działki przypadającej na lokal, ograniczeni dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, zwiększenie kosztów wytworzenia;
- 8) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – (PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie znikną obowiązki gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 8) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności zmiany po 9 latach planu zagospodarowania przestrzennego i próba przeforsowania za wszelką cenę zabudowy rezydencjonalnej, która nie będzie się harmonizowała z zabudową już istniejącą powstałą w ciągu ostatnich 9 lat. Przedstawione zmiany będą działały na szkodę obecnych i przyszłych mieszkańców naszej gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też

nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850 m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

16. Nie uwzględnia się w części: uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) przedmowa: po zapoznaniu się z projektem przedstawiamy nasze uwagi poddając analizie zmianie poszczególnych wskaźników zagospodarowania terenu oraz określenie wpływu na zabudowę w wymienionym rejonie zabudowy;
- 2) zmiana wskaźników w istniejącym planie zagospodarowania terenu oznaczają degradację moich i innych mieszkańców prawa do dysponowania ziemią. Zmniejszenie współczynnika biologicznie czynnego powoduje brak możliwości zabudowania czegokolwiek na terenie starej wsi Prawocin. Przedwojenna zabudowa już jest na granicy bardzo rygorystycznego wskaźnika 70%. Większość ma te przekroczenia na starcie, kiedy wchodził w życie plan w 2013 r. Mając 10 ar ogród, 8 ar warzywnik, brak wybrukowanego przy 80% nie mam możliwości wybudowania małej altany 3 m x 3 m ze stołem biesiadnym, nie możliwe jest też wybudowanie szklarni ogrodowej w ogródku 2 x 3 m ani taras 10 m² przed wejściem. Nikt z nas nie marzy o wybrukowaniu wjazdu do działki. My tego nie możemy w przeciwieństwie do naszych radnych i urzędników w swoich prywatnych posesjach;
- 3) jak mamy żyć, jeśli zabrania się nam czegokolwiek w naszych posesjach? Mamy zburzyć wszystko na działce i wybudować miniaturowy dom, aby spełnić marzenia naszych urzędników i radnych dot. nowego planu;
- 4) zabudowa jednorodzinna: zaproponowana zmiana wskaźników powoduje spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów. Zmiany wskaźników pomimo zmniejszenia minimalnej powierzchni działki zabudowy wolnostojącej wpływają negatywnie na możliwość tej zabudowy. Dla przykładu na działce 600m² maksymalna powierzchnia zabudowy budynków będzie wynosiła 120 m² natomiast na utwardzenie pozostanie jedynie 60 m² z czego minimum 25 m² przypadając będzie na miejsce parkingowe, pozostaje jedynie 35 m² na utwardzenie dojścia do budynku, utwardzenie dla dojazdu do miejsc parkingowych. Współczynniki nie są wystarczające dla swobodnej zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Mimo zmniejszenia powierzchni działki będą zmuszały do wyboru większych działek dla zaspokojenia potrzeb. Natomiast dla działki o pow. 750 m² zestawienie powierzchni wygląda następująco: powierzchnia zabudowy budynków (domu, garaży itp.) wynosi 225 m² wobec 150 m² po zmianie, ilość powierzchni biologicznie – czynnej 450 m² po zmianie 525 m². Z kolei w stosunku do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej zmiany prowadzą do wyeliminowania tych form zabudowy;
- 5) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 6) miejsca parkingowe: skutkiem zmian będzie zmniejszenie atrakcyjności gruntów będących własnością mieszkańców często od pokoleń, stanowiąc zabezpieczenie finansowe. Znaczące obniżenie wartości nieruchomości lub brak chętnych do zakupu. Zmiany dotkną przyszłych właścicieli mieszkań;
- 7) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów, zmniejszenie wartości gruntów lub brak chętnych do zakupu, całkowite ograniczenie opłacalności mieszkań w formie budynków jednorodzinnych

dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej, ograniczenie poprzez określenie minimalnej powierzchni działki przypadającej na lokal, ograniczeni dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, zwiększenie kosztów wytworzenia;

- 8) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – (PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie zniknął obowiązek gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 9) podsumowanie: zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000 m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności zmiany po 9 latach planu zagospodarowania przestrzennego i próba przeforsowania za wszelką cenę zabudowy rezydencjonalnej, która nie będzie się harmonizowała z zabudową już istniejącą powstałą w ciągu ostatnich 9 lat. Przedstawione zmiany będą działały na szkodę obecnych i przyszłych mieszkańców naszej gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850 m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

17. Nie uwzględnia się w części: w odniesieniu do dz. nr :

Dotyczy likwidacji zaprojektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr zlokalizowanej w Siechnicach, ul. Bzowa.

Wnoszę po raz kolejny o likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy znajdującej się na działce nr stanowiącej moją własność. Umieszczenie w tym miejscu nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego ani prawnego, jest to błąd planisty. Zostało ograniczone moje prawo do dysponowania moją własnością oraz naraża na straty finansowe.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi przy tej zmianie mpzp. Uchwała obejmuje zmianę planu wyłącznie w treści tekstowej, złożona uwaga wymaga dokonania zmiany na załączniku graficznym do uchwały z 2013 r, który pozostaje niezmienny.

18. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 21.10.2022 r. w odniesieniu do całego projektu planu:

- 1) wstęp: w 7 działach poddane analizie zostały zmiany w poszczególnych wskaźnikach zabudowy;
- 2) zabudowa jednorodzinna: spadek wartości o 33% w stosunku do poprzednich wskaźników intensywności zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna – spadek o 17% w stosunku do wcześniejszego parametru, maksymalna wysokość zabudowy – spadek wartości o 25%, zmiana w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – spadek o 20%, bliźniaczej - wzrost o 87%, szeregowej – wzrost o 281% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, Zamiany wskaźników pomimo zmniejszenia minimalnej powierzchni działki zabudowy wolnostojącej wpływają negatywnie na możliwość tej zabudowy. Dla przykładu na działce 600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy budynków będzie wynosiła 120 m² natomiast na utwardzenie pozostanie jedyne 60 m² z czego minimum 25 m² przypadając będzie na miejsce parkingowe, pozostaje jedynie 35 m² na utwardzenie dojścia do budynku, utwardzenie dla dojazdu do miejsc parkingowych. Współczynniki nie są wystarczające dla swobodnej zabudowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Mimo zmniejszenia powierzchni działki będą zmuszały do wyboru większych działek dla zaspokojenia potrzeb. Natomiast dla działki o pow. 750 m² zestawienie powierzchni wygląda następująco: powierzchnia zabudowy budynków (domu, garaży itp.) wynosi 225 m² wobec 150 m² po zmianie, ilość powierzchni biologicznie – czynnej 450 m² po zmianie 525 m². Z kolei w stosunku do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej zmiany prowadzą do wyeliminowania tych form zabudowy;
- 3) zabudowa wielorodzinna: spadek wartości o 20% w stosunku do wcześniejszej wartości, powierzchnia biologicznie czynna – wzrost o 33% w stosunku do wcześniejszego parametru, ilość miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkanie – wzrost wartości o 54% w stosunku do wcześniejszych wartości parametrów, zaproponowane zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki – spadek wartości o 80%, która jest niezgodna ze studium;
- 4) miejsca parkingowe: pomimo zmian generujących koszty, jest to rozwiązanie dobre;
- 5) aspekt społeczny: zmniejszenie atrakcyjności gruntów, będących własnością mieszkańców gminy od pokoleń, całkowite ograniczenie opłacalności zabudowy mieszkań w formie budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej stanowiącej alternatywę dla zabudowy wielorodzinnej, znaczne ograniczenie zabudowy bliźniaczej poprzez określenie minimalnej powierzchni przypadającej na lokal mieszkalny dla zabudowy bliźniaczej, ograniczenie dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w tej części miejscowości przez drastyczne zwiększenie kosztów ich wytworzenia, kolejną grupą są osoby, która kupiły grunty z myślą o budowie własnego domu;
- 6) negatywne skutki finansowe związane ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego: w drastyczny sposób ograniczy się powierzchnie nowopowstałych budynków co wpłynie na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, zmiana intensywności wpłynie na wartość gruntów w szczególności pod zabudowę wielorodzinną, której głównym nabywcą są deweloperzy, którzy określają wartość na podstawie powierzchni użytkowej mieszkań – (PUM) co narazi gminę na wielomilionowe odszkodowania. W związku ze zmianą intensywności nie zniknął obowiązek gminy, zmiana nie zmieni skrócenia długości dróg, nie ograniczy kosztów doprowadzenia mediów;
- 7) podsumowanie: Zaproponowane zmiany są niekorzystne dla większości zarówno dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców, jednocześnie zmiany w zakresie miejsc parkingowych są zasadne. Proponowane zmiany są częściowo niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna wynosić 1000 m. Zmiany w zakresie minimalnej powierzchni działki są niezgodne z intencją Studium „*Należy dążyć do zharmonizowania zabudowy poprzez ustalanie warunków zabudowy, pozwalających na utrzymanie w miarę jednolitego charakteru zabudowy w danej jednostce w szczególności poprzez dążenie do tworzenia zapisów i ustaleń sprzyjających tworzeniu zwartych, spójnych kompleksów zabudowy*”. Zaproponowane zmiany dążą do przekształcenia obszarów w tereny zabudowy rezydencjonalnej. Na etapie uchwalenia planu z 2013 r. Radni mieli wiedzę z zakresu między innymi ilości terenów rolnych, uzbrojenia przedmiotowych terenów i stworzyli możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej. Brak jest zasadności

zmiany po 9 latach planu zagospodarowania przestrzennego i próba przeforsowania za wszelką cenę zabudowy rezydencjonalnej, która nie będzie się harmonizowała z zabudową już istniejącą powstałą w ciągu ostatnich 9 lat. Przedstawione zmiany będą działały na szkodę obecnych i przyszłych mieszkańców naszej gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania zmiany parametrów intensywności zabudowy, (które to częściowo zostaną skorygowane), minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych. Aktualnie zabudowa jest nie spójna, gdyż część budynków w zabudowie zagrodowej powstała przed wejściem w życie planu z 2013 na działkach o powierzchni 1500 m². Natomiast na podstawie planu z 2013 roku na działkach o powierzchni np. 850 m² powstały budynki wolnostojące jednolokalowe, dwu a nawet czterolokalowe. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

§ 2. Dla uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 04 grudnia 2023 r. do 29 grudnia 2023 r.** (termin składania uwag: do 12 stycznia 2024 r.) rozstrzyga się, co następuje:

1. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 28.12.2023 r. w odniesieniu do dz. nr :

- 1) sprzeciwiam się zmianom zasad warunków zabudowy działki nr będącej moją własnością. Proponowane zmiany naruszają mój interes prawny i faktyczny w ich wyniku spadnie wartość działki budowlanej oraz powstałych w wyniku podziału działek budowlanych;
- 2) wnoszę o pozostawienie zasad i warunków zabudowy działki na dotychczasowych zasadach określonych w obowiązującym mpzp;
- 3) zdumiewają działania polegające na przygotowaniu projektu zmiany mpzp, w zasadnie polegającej jedynie na pogorszeniu warunków zabudowy i zagospodarowania działek prywatnych.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice zmiana planu wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostawienia (z mpzp z 2013 r.) parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych powierzchni działki oraz liczby wskaźników miejsc postojowych.

2. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 05.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr :

Zmiana mpzp narusza nasz interes prawny:

1. Jesteśmy właścicielami działki nro powierzchni objętej KW nr

2. W dniu 24.11.2023 r. zawarto akt notarialny Repprzedwstępna warunkowa umowa sprzedaży z którego roszczenie zostało wpisane w dziale III KW nr Kupujący w oparciu o istniejący mpzp podjął decyzję i uzgodnił warunki sprzedaży. W dniu 24.11.2023 r. ukazało się obwieszczenie Burmistrza o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zmiana zawiera istotną zmianę współczynników zabudowy dla planów inwestycyjnych kupującego podmiotową działkę. To może skutkować znacznym obniżeniem ceny sprzedaży lub rozwiązaniem umowy przedwstępnej. Co następnie może skutkować zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o poniesioną szkodę w stosunku do gminy. Wnosimy o wyłączenie podmiotowej działki z planowanych zmian.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice zmiana planu wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostawienia (z mpzp z 2013 r.) parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych powierzchni działki oraz liczby wskaźników miejsc postojowych jak również wyłączenia działki nr z planowanych zmian ponieważ uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar objęty uchwałą z 2013 r. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości.

3. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do działki położonej przy ul. Kalinowej :

1. Oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3.

2. Proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnoszę stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowościach jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, w przypadku mpzp w rejonie

ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

4. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do działki położonej przy ul. Czeremchowej :

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. Przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest

przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

5. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr położonej przy ul. Czeremchowej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

6. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr położonej przy ul. Kalinowej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem

wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

7. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr położonej przy ul. Kalinowej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku

realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

8. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr położonej przy ul. Kalinowej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuję stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń

w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o:

wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

9. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr położonej przy ul. Kalinowej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuję stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby

wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

10. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. Przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

11. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... , ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu -, ze wskaźnikiem zabudowy -
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

12. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... / /

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem

nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

13. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024r. w odniesieniu do dz. nr ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ...,

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu -, ze wskaźnikiem zabudowy -
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawieniu w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które

firmę na zlecenie Urzędu. Konkludując kwestia poruszona w prognozie oddziaływania na środowisko świadczy niezbicie, iż pseudo argument o konieczności obniżenia wskaźników zabudowy ma rzekomo cokolwiek poprawić jest dziwacznym pretekstem. W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do mpzp Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II jest zawarta adnotacja: „Wydzielenie z terenów 10U i 1U/P odrębnych terenów zieleni nieurządzonej (ZN) również jest niemożliwe. Naraziłoby gminę Siechnice na roszczenie właścicieli nieruchomości znajdujących się na granicach obszarów, z tytułu obniżenia wartości w stosunku do przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” Uwagi nr 4: „Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingowe narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”

Dlaczego w przypadku niektórych planów gmina argumentuje iż nie może uwzględnić uwagi ponieważ jej uwzględnienie wiązałoby się z odpowiedzialnością odszkodowawczą na rzecz właściciela w innych przypadkach ignoruje? Poczynione zmiany nie są czynione ani na rzecz właścicieli gruntów ani pozostałych właścicieli.

Z uwagi na powyższe wnioskuję aby w nowo uchwalanym planie pozostawić takie same współczynniki jakie były uchwalone w obowiązującym aktualnie planie. Te współczynniki zostały uchwalone w warunkach kompromisu i uzyskały aprobatę społeczną. Wszelka ich zmiana w opozycji do woli mieszkańców spotka się ze stosownymi działaniami prawnymi dziesiątków a może setek oburzonych mieszkańców Siechnic.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania i warunki życia mieszkańców w tym jakże jakie odmienne, szkodliwe oddziaływanie może powodować w stosunku do możliwego dotychczasowego przeznaczenia. Na ostatniej 6 stronie zawiera konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” oznacza że nie będzie negatywnego oddziaływania w stosunku do obowiązującego mpzp. W prognozie tej jest błąd pisarski, ponieważ winno być zapisane „Zmiana mpzp dotyczy wartości maksymalnej wskaźnika intensywności zabudowy” ponieważ projekt planu dotyczy korekty maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy a nie minimalnego.

Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Poruszony w uwadze sposób rozpatrzenia uwag przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II dotyczy uwagi w zakresie odmiennego zapisu planistycznego a dotyczącego zmiany przeznaczenia (funkcji terenu), której nie sposób porównać ze zmianą parametrów zabudowy bez zmiany funkcji terenu. W granicach terenów objętych

zmianą planu nie zmienia się możliwości zabudowy danej funkcji tylko koryguje się parametry jej zabudowy.

15. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 11.01.2024r. w odniesieniu do dz. nr

- 1) w projekcie planu poczyniono zmianę w stosunku do istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego polegającą na mianie wskaźnika intensywności zabudowy dla wszystkich działek w tym mojej o także zmianę innych parametrów, w tym współczynnika udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Współczynnik intensywności zmieniono z 0,3 na 0,2;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Nie spełnia wymogów dot. tworzenia projektów planów, treść projektu planu jest sprzeczna w wnioskami wynikającymi z dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko” Na ostatniej 6 stronie jest konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” Zatem powinno się ustalić wartość minimalną intensywności zabudowy podczas gdy w zmianie planu dokonuje się korekty maksymalnego wskaźnika. Jest to niegospodarność.

Zaproponowana zmiana pociągnie za sobą spadek cen gruntów. Prognoza lawiny odszkodowań i jej analiza nie została zrobiona. Wg analizy wstępnej właścicieli kwota odszkodowań sięgnie wieluset milionów złotych.

Doprowadzi to do zahamowania rozwoju Siechnic w tym infrastruktury i znacznego pogorszenia atrakcyjności inwestycyjnej Siechnic.

Absurdalny pogląd, że obniżenie współczynników intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie ma rozwiązać problem zalewania przez wody opadowe niewielkiego obszaru jest całkowicie nietrafiony. Problem zalewania niewielkiego obszaru 2% wynika z wadliwego przeprowadzenia prac ziemnych przez firmę na zlecenie Urzędu. Konkludując kwestia poruszona w prognozie oddziaływania na środowisko świadczy niezbicie, iż pseudo argument o konieczności obniżenia wskaźników zabudowy ma rzekomo cokolwiek poprawić jest dziwnym pretekstem. W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do mpzp Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II jest zawarta adnotacja: „Wydzielenie z terenów 10U i 1U/P odrębnych terenów zieleni nieurządzonej (ZN) również jest niemożliwe. Naraziłoby gminę Siechnice na roszczenie właścicieli nieruchomości znajdujących się na granicach obszarów, z tytułu obniżenia wartości w stosunku do przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” Uwagi nr 4: „Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”

Dlaczego w przypadku niektórych planów gmina argumentuje iż nie może uwzględnić uwagi ponieważ jej uwzględnienie wiązałoby się z odpowiedzialnością odszkodowawczą na rzecz właściciela w innych przypadkach ignoruje? Poczynione zmiany nie są czynione ani na rzecz właścicieli gruntów ani pozostałych właścicieli.

Z uwagi na powyższe wnioskuje aby w nowo uchwalanym planie pozostawić takie same współczynniki jakie były uchwalone w obowiązującym aktualnie planie. Te współczynniki zostały uchwalone w warunkach kompromisu i uzyskały aprobatę społeczną. Wszelka ich zmiana w opozycji do woli mieszkańców spotka się ze stosownymi działaniami prawnymi dziesiątków a może setek oburzonych mieszkańców Siechnic.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania i warunki życia mieszkańców w tym jakże jakie odmienne, szkodliwe oddziaływanie może powodować w stosunku do możliwego dotychczasowego przeznaczenia. Na ostatniej 6 stronie zawiera konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” oznacza że nie będzie negatywnego oddziaływania w stosunku do obowiązującego mpzp. W prognozie tej jest błąd pisarski, ponieważ winno być zapisane „Zmiana mpzp dotyczy wartości maksymalnej wskaźnika intensywności zabudowy” ponieważ projekt planu dotyczy korekty maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy a nie minimalnego.

Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Poruszony w uwadze sposób rozpatrzenia uwag przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II dotyczy uwagi w zakresie odmiennego zapisu planistycznego a dotyczącego zmiany przeznaczenia (funkcji terenu), której nie sposób porównać za zmianą parametrów zabudowy bez zmiany funkcji terenu. W granicach terenów objętych zmianą planu nie zmienia się możliwości zabudowy danej funkcji tylko koryguje się parametry jej zabudowy.

16. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu 4Mwn, ze wskaźnikiem zabudowy 0,5;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

17. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

Sprzeciwiam się proponowanym zmianom zasad warunków zabudowy działki nr będącej moją własnością. Proponowane zmiany współczynników zabudowy (intensywność, pas terenów zielonych) ewidentnie naruszają mój interes prawny i faktyczny w ich wyniku spadnie wartość działki budowlanej oraz powstałych w wyniku podziału działek budowlanych. Chcę również zwrócić uwagę na absurdalne wytyczenie linii ewentualnej drogi przechodzącej przez środek i wzdłuż i tak wąskiej działki, dezaprobatę budzi fakt, że tylko na mojej działce nr i sąsiedniej nr proponuje się podwójne obniżenie współczynnika zabudowy w porównaniu z propozycją zmian na innych działkach. Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy zasad i warunków zabudowy działki na dotychczasowych zasadach określonych tj. określonych w obowiązującym mpzp.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice zmiana planu wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostawienia (z mpzp z 2013 r.) parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni działki oraz liczby miejsc postojowych. Uwaga w zakresie usunięcia linii zabudowy poprowadzonej przez ww. działkę nie może zostać uwzględniona w tej zmianie planu, ponieważ procedowana zmiana obejmuje wyłącznie część tekstową mpzp z 2013 r. część rysunkowa pozostaje niezmienną.

18. **Nie uwzględnia się w części:** uwagi z dnia 28.12.2023 r. w odniesieniu do dz. nr :

- 1) sprzeciwiam się zmianom zasad warunków zabudowy działki nr będącej moją własnością. Proponowane zmiany naruszają mój interes prawny i faktyczny w ich wyniku spadnie wartość działki budowlanej oraz powstałych w wyniku podziału działek budowlanych;

- 2) wnoszę o pozostawienie zasad i warunków zabudowy działki na dotychczasowych zasadach określonych w obowiązującym mpzp;
- 3) zdumiewają działania polegające na przygotowaniu projektu zmiany mpzp, w zasadnie polegającej jedynie na pogorszeniu warunków zabudowy i zagospodarowania działek prywatnych.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice zmiana planu wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostawienia (z mpzp z 2013 r.) parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych powierzchni działki oraz liczby wskaźników miejsc postojowych.

19. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

- 1) w projekcie planu poczyniono zmianę w stosunku do istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego polegającą na mianie wskaźnika intensywności zabudowy dla wszystkich działek w tym mojej o także zmianę innych parametrów, w tym współczynnika udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Współczynnik intensywności zmieniono z 0,5 na 0,4;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Nie spełnia wymogów dot. tworzenia projektów planów, treść projektu planu jest sprzeczna w wnioskami wynikającymi z dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko” Na ostatniej 6 stronie jest konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” Zatem powinno się ustalić wartość minimalną intensywności zabudowy podczas gdy w zmianie planu dokonuje się korekty maksymalnego wskaźnika. Jest to niegospodarność.

Zaproponowana zmiana pociągnie za sobą spadek cen gruntów. Prognoza lawiny odszkodowań i jej analiza nie została zrobiona. Wg analizy wstępnej właścicieli kwota odszkodowań sięgnie wieluset milionów złotych.

Doprowadzi to do zahamowania rozwoju Siechnic w tym infrastruktury i znacznego pogorszenia atrakcyjności inwestycyjnej Siechnic.

Absurdalny pogląd, że obniżenie współczynników intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie ma rozwiązać problem zalewania przez wody opadowe niewielkiego obszaru jest całkowicie nietrafiony. Problem zalewania niewielkiego obszaru 2% wynika z wadliwego przeprowadzenia prac ziemnych przez firmę na zlecenie Urzędu. Konkludując kwestia poruszona w prognozie oddziaływania na środowisko świadczy niezbicie, iż pseudo argument o konieczności obniżenia wskaźników zabudowy ma rzekomo cokolwiek poprawić jest dziwnym pretekstem. W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do mpzp Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II jest zawarta adnotacja: „Wydzielenie z terenów 10U i 1U/P odrębnych terenów zieleni nieurządzonej (ZN) również jest niemożliwe. Naraziłoby gminę Siechnice na roszczenie właścicieli nieruchomości znajdujących się na granicach obszarów, z tytułu

obniżenia wartości w stosunku do przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” Uwagi nr 4: „Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”

Dlaczego w przypadku niektórych planów gmina argumentuje iż nie może uwzględnić uwagi ponieważ jej uwzględnienie wiązałoby się z odpowiedzialnością odszkodowawczą na rzecz właściciela w innych przypadkach ignoruje? Poczynione zmiany nie są czynione ani na rzecz właścicieli gruntów ani pozostałych właścicieli.

Z uwagi na powyższe wnioskuję aby w nowo uchwalanym planie pozostawić takie same współczynniki jakie były uchwalone w obowiązującym aktualnie planie. Te współczynniki zostały uchwalone w warunkach kompromisu i uzyskały aprobatę społeczną. Wszelka ich zmiana w opozycji do woli mieszkańców spotka się ze stosownymi działaniami prawnymi dziesiątków a może setek oburzonych mieszkańców Siechnic.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania i warunki życia mieszkańców w tym jakże jakie odmienne, szkodliwe oddziaływanie może powodować w stosunku do możliwego dotychczasowego przeznaczenia. Na ostatniej 6 stronie zawiera konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” oznacza że nie będzie negatywnego oddziaływania w stosunku do obowiązującego mpzp. W prognozie tej jest błąd pisarski, ponieważ winno być zapisane „Zmiana mpzp dotyczy wartości maksymalnej wskaźnika intensywności zabudowy” ponieważ projekt planu dotyczy korekty maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy a nie minimalnego. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Poruszony w uwadze sposób rozpatrzenia uwag przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II dotyczy uwagi w zakresie odmiennego zapisu planistycznego a dotyczącego zmiany przeznaczenia (funkcji terenu), której nie sposób porównać za zmianą parametrów zabudowy bez zmiany funkcji terenu. W granicach terenów objętych zmianą planu nie zmienia się możliwości zabudowy danej funkcji tylko koryguje się parametry jej zabudowy.

20. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 11.01.2024r. w odniesieniu do całego obszaru planu

Zmiana na terenie MN współczynnika zabudowy z 0,3 na 0,2 oraz terenu biologicznie czynnego z 60% na 70% dotyczy działek, które mają już duże ograniczenie spowodowane pasem oznaczonym WS – tereny wód otwartych. Pas wód opadowych w przypadku działek położonych nad brzegiem rzeki Zielonej wyklucza często 50% działki i tak jest w przypadku mojej. Uwzględniając projektowane ograniczenia

w mpzp na działkach przy rzece Zielona znacząco ograniczy się zabudowę lub wybudowanie domu będzie nieopłacalne. Propozycje zmian nie są poparte analizami hydrologicznymi i geologicznymi przeprowadzonymi przez urząd. Przy uwzględnieniu powyższych zmian zmniejszy się powierzchnia dachów odprowadzających wody opadowe do zbiorników co wynika z zapisów w obowiązującym planie, który nakazuje ich gromadzenie. W przypadku zmiany planu więcej wody opadowej trafi do gruntu, powodując problemy na które powołuje się Wydział Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości. Zmiana współczynników doprowadzi do pogłębienia zalegającej wody.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Działki posiadające funkcję MN oraz ZPw przy rzece Zielonej posiadają już powierzchnie biologicznie czynną, zwiększenie parametru nie pogorszy możliwości ich zagospodarowania, ponieważ na terenach ZN aktualnie nie można realizować zabudowy. Parametr nakazujący zmniejszenie powierzchni utwardzonych (zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej) powoduje, że zmniejszy się ilość spływającej wody z terenów utwardzonych.

21. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... , położonej przy ul. Kalinowej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MN, ze wskaźnikiem zabudowy 0,3;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawieniu w mocy obowiązującego mpzp dot. Przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypląty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami.

Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

22. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... ,

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu -, ze wskaźnikiem zabudowy -
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. Przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niekórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

23. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... ,

Oznaczenie nieruchomości w planie 3UMN, Niekorzystne zmiany: rozdz. 2 par 7 pkt 3e: z 0,5 na 0,4, par 7 pkt 4e: 30% na 40% par 7 pkt 17F: zwiększenie minimalnej powierzchni do podziału, par 12 pkt 2.2: 1,3 na 2 miejsca parkingowe, par. 12 pkt 2.5 z 50m² na 25m². Wnoszę o pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy. Ich zmiana zmniejszy atrakcyjność nieruchomości, która ma ograniczenia ze względu na przebieg przez działkę infrastruktury, która wyłącza jej część z powierzchni liczonej pod zabudowę. Poza tym działka położona jest w obszarze zwiększonego natężenia ruchu komunikacyjnego co wpływa na zmniejszenie atrakcyjności. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości będę wnosząc o odszkodowanie.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. W przypadku ograniczenia zabudowy z uwagi na przebiegającą przez działkę infrastrukturę teren taki będzie mógł być zaliczony do bilansu terenu biologicznie czynnego.

24. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 12.01.2024r. w odniesieniu do dz. nr,, ,

Uwagi dotyczą terenu oznaczonego symbolem MWn – tereny zabudowy wielorodzinnej. W 2019 r, dokonaliśmy zakupu 3 działek, zmierzając do zaprojektowania i wybudowania zespołu budynków wielorodzinnych, złożyliśmy również wniosek do właściciela działki nr,, Procedura jej sprzedaży trwa. Przed zakupem dokonaliśmy zlecenia koncepcji zagospodarowania terenu w oparciu o obowiązujący mpzp. W zakresie wskaźnika intensywności zabudowy koncepcja spełnia warunek w przypadku terenu biologicznie czynnego oraz miejsc postojowych nie (brakuje 33 miejsc). Wobec powyższych zmian nie jest możliwe zrealizowanie zabudowy wielorodzinnej wzorem osiedla przy ul. Różanej. Nie ma zasadności zabezpieczania tak dużych terenów biologicznie czynnych skoro na terenach ZPw nie ma możliwości zabudowy, na których to terenach można byłoby dopuścić miejsca postojowe z nawierzchnią przepuszczalną. Zaproponowane zmiany naruszają nasz interes prawny i ograniczają nasze zamierzenia inwestycyjne, które uzyskało wcześniej Państwa akceptację, którego nie rozpoczęliśmy z uwagi na brak porozumienia w sprawie budowy ulicy Różanej z giną i innymi współwłaścicielami.

Uzasadnienie:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Nie jest możliwe dokonanie zmiany w zakresie umożliwienia projektowania miejsc parkingowych na terenach ZPw z uwagi na konieczność ich pozostawienia jako niezabudowanych w celu zabezpieczenia rezerwy przed ewentualnym wystąpieniem wód z koryta rzeki.

25. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... ,

1) oznaczenie terenu w projekcie planu 4MWn, ze wskaźnikiem zabudowy 0,5;

- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. Przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

26. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... ,

- 1) pozostawienie wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczasowym obowiązującym planie;
- 2) ujednoczenie linii zabudowy, zgodnie z istniejącą zabudową wzdłuż obudowy ciekłu rzeki Zielonej;
- 3) ujednoczenie linii terenów zielonych wzdłuż ciekłu rzeki Zielonej na 30 metrów.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. Na spotkaniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosków o zmianę tego planu. Zasadne jest aby gmina kwoty przeznaczone na odszkodowania przeznaczyła na właściwe rozlokowanie wód opadowych (drenaże, kanalizacja deszczowa). Proponowałabym zmobilizować deweloperów chcących budować w tym obrębie do partycypowania w kosztach związanych z budowaniem nowej infrastruktury wodnej oraz dopilnowywanie aby w procesie budowy odtwarzali dotychczasowe drenaże wodne, które zapewne nie były udrażniane od czasu ich powstania. Brak przeprowadzenia analizy hydrologicznej czy zmiany zaproponowane przez gminę rozwiążą

problem z zagospodarowaniem wód opadowych, skutkuje bezzasadnością tych zmian, a niestety zmiany będą skutkować dodatkowym obciążeniem dla gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne każdy właściciel ma obowiązek odprowadzenia wód opadowy na teren własny inwestycji, nie jest to zadanie własne gminy. Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie ujednoczenia linii zabudowy wzdłuż obudowy ciekłu rzeki Zielonej ani linii terenów zielonych z uwagi na zakres zmian uchwały która obejmuje część tekstową, rysunek planu z 2013 r. pozostaje niezmienny.

27. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... , ... ,

- 1) pozostawienie wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczasowym obowiązującym planie;
- 2) ujednoczenie linii zabudowy, zgodnie z istniejącą zabudową wzdłuż obudowy ciekłu rzeki Zielonej;
- 3) ujednoczenie linii terenów zielonych wzdłuż ciekłu rzeki Zielonej na 30 metrów.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawieniu w mocy obowiązującego mpzp dot. Na spotkaniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosków o zmianę tego planu. Zasadne jest aby gmina kwoty przeznaczone na odszkodowania przeznaczyła na właściwe rozlokowanie wód opadowych (drenaże, kanalizacja deszczowa). Proponowałabym zmobilizować deweloperów chcących budować w tym obrębie do partycypowania w kosztach związanych z budowaniem nowej infrastruktury wodnej oraz dopilnowywanie aby w procesie budowy odtwarzali dotychczasowe drenaże wodne, które zapewne nie były udrażniane od czasu ich powstania. Brak przeprowadzenia analizy hydrologicznej czy zmiany zaproponowane przez gminę rozwiążą problem z zagospodarowaniem wód opadowych, skutkuje bezzasadnością tych zmian, a niestety zmiany będą skutkować dodatkowym obciążeniem dla gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości

inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne każdy właściciel ma obowiązek odprowadzenia wód opadowy na teren własny inwestycji, nie jest to zadanie własne gminy. Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie ujednoczenia linii zabudowy wzdłuż obudowy ciekłu rzeki Zielonej ani linii terenów zielonych z uwagi na zakres zmian uchwały która obejmuje część tekstową, rysunek planu z 2013 r. pozostaje niezmienny.

28. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

Przedłożony projekt powoduje zmiany, które w znacznym stopniu obniżają wartość naszej działki Niekorzystne dla nas jako współwłaścicieli działki stają się zapisy o zmianie wskaźników intensywności zabudowy czy też terenu biologicznie czynnego. Pozostałe zmiany również stają się nieatrakcyjne dla właścicieli. Wszystkie wprowadzone zmiany wpłyną niekorzystnie na wartość działki gdyż zmniejszają możliwość jej zabudowy. Jednocześnie proszę o zmianę odległości linii zabudowy od rzeki Zielonej. Odległość ta wynosi 90 m na innych działkach jest znacznie mniejsza 43 m. Proszę o usunięcie z planu oznaczenia ZPw na mojej działce ponieważ brak jest uzasadnienia ograniczenia zabudowy na tej części działki. Zmiany są krzywdzące i w znacznym stopniu obniżają wartość działki.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Uwzględnienie uwagi w zakresie usunięcia z planu oznaczenia ZPw oraz korekty linii zabudowy również nie jest możliwe, ponieważ zmiana planu obejmuje wyłącznie część tekstową, rysunek planu pozostaje niezmienny.

29. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MWn, ze wskaźnikiem zabudowy 0,4;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu

obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

30. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu 8 MWn;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. Przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności

podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia, zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

31. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 11.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ..., ..., ..., ..., ...,

..., ..., ..., ..., ..., ..., ...,

- 1) w projekcie planu poczyniono zmianę w stosunku do istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego polegającą na mianie wskaźnika intensywności zabudowy dla wszystkich działek w tym mojej o także zmianę innych parametrów, w tym współczynnika udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Współczynnik intensywności zmieniono z 0,5 na 0,4 dla zabudowy wielorodzinnej oraz z 0,3 na 0,2 dla jednorodzinnej;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuję stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Nie spełnia wymogów dot. tworzenia projektów planów, treść projektu planu jest sprzeczna w wnioskami wynikającymi z dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko” Na ostatniej 6 stronie jest konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” Zatem powinno się ustalić wartość minimalną intensywności zabudowy podczas gdy w zmianie planu dokonuje się korekty maksymalnego wskaźnika. Jest to niegospodarność.

Zaproponowana zmiana pociągnie za sobą spadek cen gruntów. Prognoza lawiny odszkodowań i jej analiza nie została zrobiona. Wg analizy wstępnej właścicieli kwota odszkodowań sięgnie wieluset milionów złotych.

Doprowadzi to do zahamowania rozwoju Siechnic w tym infrastruktury i znacznego pogorszenia atrakcyjności inwestycyjnej Siechnic.

Absurdalny pogląd, że obniżenie współczynników intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie ma rozwiązać problem zalewania przez wody opadowe niewielkiego obszaru jest całkowicie nietrafiony. Problem zalewania niewielkiego obszaru 2% wynika z wadliwego przeprowadzenia prac ziemnych przez firmę na zlecenie Urzędu. Konkludując kwestia poruszona w prognozie oddziaływania na środowisko świadczy niezbicie, iż pseudo argument o konieczności obniżenia wskaźników zabudowy ma rzekomo cokolwiek poprawić jest dziwnym pretekstem. W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do

mpzp Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II jest zawarta adnotacja: „Wydzielenie z terenów 10U i 1U/P odrębnych terenów zieleni nieurządzonej (ZN) również jest niemożliwe. Naraziłoby gminę Siechnice na roszczenie właścicieli nieruchomości znajdujących się na granicach obszarów, z tytułu obniżenia wartości w stosunku do przeznaczenia ustalonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego” Uwagi nr 4: „Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 20MN na cele parkingu narazi Gminę Siechnice na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”

Dlaczego w przypadku niektórych planów gmina argumentuje iż nie może uwzględnić uwagi ponieważ jej uwzględnienie wiązałoby się z odpowiedzialnością odszkodowawczą na rzecz właściciela w innych przypadkach ignoruje? Poczynione zmiany nie są czynione ani na rzecz właścicieli gruntów ani pozostałych właścicieli.

Z uwagi na powyższe wnioskuję aby w nowo uchwalanym planie pozostawić takie same współczynniki jakie były uchwalone w obowiązującym aktualnie planie. Te współczynniki zostały uchwalone w warunkach kompromisu i uzyskały aprobatę społeczną. Wszelka ich zmiana w opozycji do woli mieszkańców spotka się ze stosownymi działaniami prawnymi dziesiątków a może setek oburzonych mieszkańców Siechnic.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania i warunki życia mieszkańców w tym jakże jakie odmienne, szkodliwe oddziaływanie może powodować w stosunku do możliwego dotychczasowego przeznaczenia. Na ostatniej 6 stronie zawiera konkluzja „Streszczenie – podsumowanie. Zmiana mpzp dotyczy wartości minimalnej wskaźnika intensywności zabudowy terenów biologicznie czynnych, minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni dotyczącej miejsc parkingowych dla terenów zabudowy. Ocenia się, że oddziaływanie wynikające z realizacji będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” oznacza że nie będzie negatywnego oddziaływania w stosunku do obowiązującego mpzp. W prognozie tej jest błąd pisarski, ponieważ winno być zapisane „Zmiana mpzp dotyczy wartości maksymalnej wskaźnika intensywności zabudowy” ponieważ projekt planu dotyczy korekty maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy a nie minimalnego.

Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych. Poruszony w uwadze sposób rozpatrzenia uwag przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Siechnice – Centrum III, gmina Siechnice – Etap II dotyczy uwagi w zakresie odmiennego zapisu planistycznego a dotyczącego zmiany przeznaczenia (funkcji terenu), której nie sposób porównać za zmianą parametrów zabudowy bez zmiany funkcji terenu. W granicach terenów objętych zmianą planu nie zmienia się możliwości zabudowy danej funkcji tylko koryguje się parametry jej zabudowy.

32. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr ... przy ul. Czeremchowej ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu –
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

33. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. przy ul. Bzowej ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu 7MNu;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

34. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. przy ul. Cyprysowej ...

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu -
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,3 dla zabudowy jednorodzinnej jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

35. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. przy ul. Czeremchowej

....

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu MWn;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej

zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

36. **Nie uwzględnia się w całości:** uwagi z dnia 12.01.2024r. w odniesieniu do dz. nr

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu 8MWn;
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawieniu w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiernie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy

deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

37. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 12.01.2024r. w odniesieniu do dz. nr ...

W nawiązaniu do dyskusji publicznej ponownie zgłaszam uwagi oraz wnioski do przedłożonego projektu w obrębie terenu oznaczonego symbolem, 11MN. Proszę o pozostawienie współczynnika intensywności na poziomie 0,3. Zmiana na 0,2 uniemożliwi mi zagospodarowanie działki w stopniu jaki zaplanowałem co spowoduje znaczną utratę wartości mojej działki. Wnoszę o jego pozostawienie tym bardziej, że przedłożona przez Państwa prognoza środowiskowa w swoim podsumowaniu mówi, że „oddziaływanie z realizacji zmiany planu miejscowego będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana w celu określenia oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. W podsumowaniu mówi o tym, że „oddziaływanie z realizacji zmiany planu miejscowego będzie znikome w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu” oznacza to, że negatywne oddziaływanie projektu planu w stosunku do obowiązującego planu będzie znikome.

38. Nie uwzględnia się w całości: uwagi z dnia 12.01.2024 r. w odniesieniu do dz. nr, położonej przy ul. Opolskiej

- 1) oznaczenie terenu w projekcie planu -
- 2) proponowany sposób zagospodarowania: Pozostawienie oznaczeń terenu oraz wskaźników zabudowy tak, jak w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest dobry, gdyż jest efektem wcześniejszych uzgodnień wszystkich mieszkańców Gminy Siechnice, a także spełnia oczekiwania dot. Projektowanych przez właścicieli na tych terenach aktywności.

Uzasadnienie

Wnioskuje stanowczo o pozostawienie w mocy obowiązującego mpzp dot. przedmiotowej nieruchomości współczynników zabudowy oraz sposobu zagospodarowania, ewentualnie zmianę polegającą na podniesieniu tych współczynników do wartości, które są reprezentatywne dla analogicznych nieruchomości w Gminie Siechnice. Na zebraniu dowiedzieliśmy się, że nikt nie złożył wniosku o te zmiany, zatem nie mają one poparcia społecznego a wręcz wzbudziły dezaprobatę. Zaproponowana zmiana zablokowałaby rozwój tych terenów i realizację ich prawidłowej funkcji społecznej a także doprowadziłaby do spadku realnej wartości przedmiotowych gruntów. Finansowe skutki tej chybionej propozycji zmiany planu obciążąłyby wymiennie realnymi konsekwencjami finansowymi wszystkich mieszkańców gminy Siechnice, wypłaty wielu set milionowych odszkodowań do Gminy.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice potrzeba jego zmiany wynika z konieczności wprowadzenia współczynników zabudowy, które ograniczą intensyfikację i rozlewanie się zabudowy na terenach dotychczas rolnych, nie posiadających wystarczającego uzbrojenia w infrastrukturę. Zauważa się również potrzebę doprecyzowania ustaleń w zakresie podziału działek, oraz uzupełnienia zapisu określającego minimalną powierzchnię działki

przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Zaznaczyć należy że zwiększenie współczynnika intensywności podobnie jak w innych miejscowości jest nieuzasadnione z uwagi na odmienny sposób jego obliczenia zdefiniowany w każdym z tych planów. W niektórych planach jest to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków i współczynnik ten wynosi np. 0,4 lub 0,5, to w przypadku mpzp w rejonie ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej definicja intensywności brzmi: „ilekroć w uchwale jest mowa o: **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek **powierzchni zabudowy wszystkich budynków**, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;” zatem współczynnik zarówno 0,3 i 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej jest porównywalny z innymi planami. Zmiany parametrów intensywności zabudowy, minimalnych powierzchni biologicznie czynnych oraz liczby wskaźników miejsc postojowych nie pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że zwiększenie terenów biologicznie czynnych (również poprzez zmianę parametrów zabudowy) w tym zwiększenie powierzchni terenów zielonych spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Poprzez wkomponowanie zieleni w projekty zabudowy mieszkaniowej osoby fizyczne czy deweloperzy mogą liczyć nie tylko na poprawienie estetyki osiedli, ale również na podniesienie wartości inwestycji. Przy analizie wartości ważne jest przyjęcie takich parametrów, które istotnie decydują o wartości nieruchomości. Wśród nich znajdują się między innymi odległość od centrum, metraż, ilość pokoi, wiek budynku, lokalizacja działki. Z drugiej strony jest to też zbiór cech środowiska, które występują na danym obszarze. W grupie tych czynników można wskazać jakość powietrza w okolicy, atrakcyjność widoku z okna, czy bliskość terenów zielonych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIII/758/24
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 4 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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) rozstrzyga się, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice – rejon ulic Bzowej, Kalinowej i Prawocińskiej, gmina Siechnice przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIII/758/24

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 4 kwietnia 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę