

**Projekt**

z dnia 13 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Iwiny, oznaczonego symbolem "A2", gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LXXVII/686/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Iwiny, oznaczonego symbolem "A2", gmina Siechnice, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają 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:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Iwiny, oznaczony symbolem "A2", gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na załączniku nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

4. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
- 5) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - d) krajobrazów priorytetowych;
- 6) rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego.

§ 2. W części graficznej planu następujące oznaczenia, stanowią obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca – linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar łącznie z liniami rozgraniczającymi teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach. Linia ta nie dotyczy:
  - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
  - części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
  - schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 2 m;
- 3) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) urządzenia i obiekty towarzyszące – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, miejsca postojowe, parkingi i garaże, obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 4) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, w tym budynków garażowych i gospodarczych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,

2. Ustala się:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;
- 2) forma architektoniczna budynku przeznaczenia uzupełniającego (włącznie z garażowymi i gospodarczymi) musi nawiązywać kształtem oraz rodzajem pokrycia dachu do budynku przeznaczenia podstawowego

3. W zakresie kształtowania zieleni należy:

- 1) wprowadzać nasadzenia zielenią średnio wysoką (żywoploty) wzdłuż granic nieruchomości od strony terenów komunikacji drogowej;

- 2) zachować zadrzewienia nie kolidujące z planowaną zabudową,
- 3) lokalizować aleje lub szpalery drzew w obrębie terenów komunikacji drogowej.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt b);
- b) lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
- c) lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami oraz działalności związanych ze spopielaniem zwłok, grzebaniem zwierząt;

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu: dla terenów oznaczonych symbolami MN-MW, MN-MW-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 6. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) obszar objęty planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 "Pradolina rzeki Odry", oraz w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW6000109, w której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław - Strachowice, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie sieci dystrybucyjnej:

- 1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, przełożenie lub kablowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) należy dążyć do likwidacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej poprzez ich umieszczenie pod powierzchnią ziemi, dopuszcza się skablowanie, przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) należy zapewnić rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora,
- 3) ustala się obowiązek skablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych, nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) należy zapewnić rozbudowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg,
- 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacyjnej.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) należy dążyć do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
- 3) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakazuje się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez tereny komunikacji wewnętrznej (zlokalizowanej w granicach planu oraz poza nimi) oraz dróg dojazdowych, lokalnych i głównej zlokalizowanych w granicach planu oraz poza jego granicami;
- 2) minimalna ilość miejsc do parkowania realizowanych na terenie inwestycji:
  - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym;
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w pozostałych przypadkach:
    - c) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi do 40,
    - d) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40.

**§ 9.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-MW, MN-MW-U: 30%,
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 10.1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od **1MN-MW** do **7MN-MW**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 4 lokalami mieszkalnymi w budynku;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) usługi rzemieślnicze,
- c) usługi turystyki,
- d) usługi gastronomii,
- e) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- f) usługi nauki,
- g) usługi edukacji,
- h) usługi sportu i rekreacji,
- i) usługi bezpieczeństwa i porządku społecznego,
- j) usługi biurowe i administracji.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja usług wyłącznie w postaci lokali będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$ - $30^{\circ}$  lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8m,

b) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10m,

c) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$  -  $25^{\circ}$  lub  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

d) dla budynków mieszkalnych trzykondygnacyjnych, z trzecią kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ ,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

e) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:

- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ -  $25^{\circ}$ ,
- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ ,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,

g) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:

- minimalna: 0,01,
- maksymalna: 0,50,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,50;

3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $50^{\circ}$  lub łukowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10m,
- b) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $25^{\circ}$  lub  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lub łukowe lub płaskie,
  - maksymalna wysokość budynku – 12m,
- c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:
- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ,
  - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
- e) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
- minimalna: 0,01,
  - maksymalna: 0,65;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują następujące parametry:
- a) dla budynków mieszkalnych trzykondygnacyjnych, z trzecią kondygnacją w poddaszu:
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ ,
  - maksymalna wysokość budynku – 12m,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:
- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ,
  - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
- d) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
- minimalna: 0,01,
  - maksymalna: 0,65;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5;
- 5) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 200 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej: 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 4m<sup>2</sup>.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 700 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 350 m<sup>2</sup>,

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>;

4) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

**§ 11. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **1MN-MW-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z maksymalnie 4 lokalami mieszkalnymi w budynku;

3) usługi:

- a) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup>,
- b) rzemieślnicze,
- c) turystyki,
- d) gastronomii,
- e) zdrowia i pomocy społecznej,
- f) sportu i rekreacji,
- g) usługi nauki,
- h) usługi edukacji,
- i) bezpieczeństwa i porządku społecznego,
- j) biurowe i administracji.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują następujące parametry:

a) dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 8m,

b) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° lub łukowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10m,

c) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 25° lub 35° - 45° lub łukowe lub płaskie,
- maksymalna wysokość budynku – 12m,

d) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:

- 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 25°,
- 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,

f) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:

- minimalna: 0,01,
- maksymalna: 0,50,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,50;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej obowiązują następujące parametry:
- a) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $50^{\circ}$  lub łukowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10m,
  - b) dla budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $25^{\circ}$  lub  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lub łukowe lub płaskie,
    - maksymalna wysokość budynku – 12m,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:
    - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ,
    - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,65;
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług obowiązują następujące parametry:
- a) dla budynków mieszkalnych trzykondygnacyjnych, z trzecią kondygnacją w poddaszu:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ ,
    - maksymalna wysokość budynku – 12m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy maksymalna wysokość:
    - 6m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $25^{\circ}$ ,
    - 8m przy kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,40,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,65;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny: 200 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od m 3,45m - zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, usług:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 350 m<sup>2</sup>,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 7 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m<sup>2</sup>,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

§ 12.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **2MN-MW-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - niskiej intensywności z maksymalnie 18 lokalami mieszkalnymi w budynku wolnostojącym;
- 3) usługi:
  - a) handlu,
  - b) rzemieślnicze,
  - c) turystyki,
  - d) gastronomii,
  - e) zdrowia i pomocy społecznej,
  - f) sportu i rekreacji,
  - g) usługi nauki,
  - h) usługi edukacji,
  - i) bezpieczeństwa i porządku społecznego,
  - j) biurowe i administracji.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się usługi handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup>
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usług jednokondygnacyjnych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-30° lub łukowe lub płaskie,
    - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
  - b) dla budynków mieszkalnych i usług dwukondygnacyjnych i trzykondygnacyjnych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,
    - maksymalna wysokość budynku – 12 m,
  - c) dla budynków mieszkalnych i usług czterokondygnacyjnych:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45°, przy czym 50% powierzchni dachu powinien stanowić dach płaski;
    - maksymalna wysokość budynku – 14 m,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz pozostałej zabudowy:
    - maksymalna wysokość - 6 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 15°- 25°,

- maksymalna wysokość - 8 m przy kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,30,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
  - a) minimalna: 0,01
  - b) maksymalna: 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5, przy czym zieleń wysoka powinna zająć minimum 40% tej powierzchni;
- 6) minimalna powierzchnia działki przypadająca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej i bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej: 250 m<sup>2</sup>;
  - b) wielorodzinnej: 150 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla usług: 500 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 4 m - zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 700 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 12 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 350 m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 7 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 250 m<sup>2</sup>;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
- 5) dla usług:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500 m<sup>2</sup>,
- 6) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

§ 13. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi sportu i rekreacji mogą być realizowane wyłącznie w formie urządzeń terenowych.
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 m,
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:
  - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
  - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym ;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
  - a) minimalna: 0,001
  - b) maksymalna: 0,3;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,60.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 15m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

§ 14. 1. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony symbolem **11E**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 m,
- 2) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci ;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001
  - b) maksymalna: 0,95;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1 m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80° a 120°.

§ 15. 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **od 1KR do 5KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej - droga wewnętrzna.

§ 16. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **6KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej - droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: teren parkingu.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zadaszenie miejsc postojowych w postaci wiat, w tym carportów;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) dachy płaskie lub łukowe;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi: 0,15,
- 5) nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
  - a) minimalna: 0,00,
  - b) maksymalna: 0,15;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,2.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman

## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Iwiny, oznaczonego symbolem „A2”, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały nr LXXVII/686/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Iwiny, oznaczonego symbolem „A2”, gmina Siechnice.

2. Plan Obszar objęty projektem uchwały znajduje się w północnej części miejscowości Iwiny w rejonie ulic: Świętego Judy Tadeusza, Świętej Rity i Franza Petera Schuberta o powierzchni ok. 5 ha.

3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem ‘A’ – etap II i III, gmina Siechnice przyjętego uchwałą nr XXVII/228/20 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 maja 2020 roku.

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1049 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Ustalenia projektu planu stanowią więc kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przedmiotowy projekt planu ma na celu przede wszystkim zmianę wskaźników zabudowy w zakresie jej wysokości, umożliwienia zagospodarowania poddaszy jako kondygnacji użytkowej oraz możliwości lokalizacji usług oraz budynków wielorodzinnych z większą niż dotychczas możliwą liczbą mieszkań.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a)ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b)do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ zostały one uzyskane w poprzednich procedurach. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków ani podlegające innym formom ochrony konserwatorskiej.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a)w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6)walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7)prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9)potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a)informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094) w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszane na tablicach ogłoszeń;

b)w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków do projektu planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), ani nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

c)zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

d)przeprowadzono konsultacje społeczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, z których sporządzono raport.

12)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy ujęcia wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

13)ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględnienia szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

15) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”, przyjętą uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016r.

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

1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie nie będzie dla gminy korzystna finansowo ze względu na potencjalnie możliwe wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości (wprowadzenie zakazu działalności związanej z gospodarowaniem odpadami). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.

2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).