

Uzasadnienie
do uchwały nr/...../22
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 2022 r.

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XL/348/21 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Pogodnej w Groblicach, gmina Siechnice.

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 0,35 ha i obejmuje działkę nr 83 będącą własnością Gminy Siechnice oraz część działek drogowych nr 335/3 i nr 342/1. Aktualnie działka 83 jest nieużytkiem, na którym znajdują się dwa odwierty badawczo-eksploatacyjne pod względem możliwości realizacji ujęcia wody.

Z uwagi na pozytywne wyniki przeprowadzonych badań pod kątem możliwości pozyskiwania wody, głównym celem planu jest przeznaczenie terenu działki nr 83 pod wszelkie obiekty i urządzenia służące ujęciu wody oraz obsłudze sieci wodociągowej (teren 1 I-W). Dodatkowo plan obejmuje tereny komunikacji - poszerzenia przyległej drogi lokalnej (teren 2 KDL) oraz teren drogi dojazdowej wraz z poszerzeniami narożnymi (teren 3 KDD).

W zakresie nowych ustaleń planu kierowano się zarówno stanem istniejącym jak i kierunkami zmian ustalonymi w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (Uchwała Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami). Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej (określonymi ww. Studium), obszar objęty planem znajduje się w granicach jednostki oznaczonej symbolem MN-Gb10, stanowiącej tereny zabudowy mieszkaniowej, gdzie jednocześnie dopuszczono zagospodarowanie w formie urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Ponadto należy zaznaczyć, że obszar opracowania objęty jest uprzednio sporządzonym planem miejscowym, który określił rolne przeznaczenie tego terenu. Tym samym opracowanie stanowi istotną zmianę ustaleń planistycznych - zmiana z terenu przeznaczonego pod tereny upraw łąk i pastwisk na tereny infrastruktury technicznej z dopuszczeniem realizacji zabudowy. Jednocześnie należy podkreślić, że przyjęcie przedmiotowego planu, zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowoduje, że na obszarze objętym opracowaniem utracą moc ustalenia uprzednio sporządzonego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Groblice, gmina Święta Katarzyna*, przyjętego uchwałą Nr XX/157/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 lipca 2004 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2004r. Nr. 190, poz. 3033).

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonym terenie, a także poprzez wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu

gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie projekt planu (obejmujący grunty klaso-użytków Bi i dr) nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak terenów i obiektów wymagających takiej ochrony;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności możliwych do realizacji na poszczególnych terenach, a także poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi oraz istniejącym stanem zagospodarowania;
- prawo własności – poprzez zachowanie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także poprzez rozszerzenie możliwości wykorzystania terenu wskutek zmiany przeznaczenia i zagospodarowania zgodnie z zamierzeniami Gminy Siechnice, która jest właścicielem nieruchomości objętych planem;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez uznanie obszaru opracowania planu przestrzenną dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie w dniu 28 października 2021 r. a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 28 października 2021 r. oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu w dniach 11 lipca 2022 r. do 05 sierpnia 2022 r. dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 03 sierpnia 2022 r. oraz możliwości składania uwag do sporządzanego projektu,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie wodącego przeznaczenia terenu jako terenu wodociągów- ujęcia wody, a także ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Siechnic uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych dróg (tereny oznaczone symbolami 2 KDL i 3 KDD);
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie ustala się terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwości funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg, służących zarówno pieszym jak i rowerzystom.

Przedmiotowy plan obejmuje tereny położone w bliskim sąsiedztwie zabudowań. Tym samym planowane uzupełnienia zabudowy dążą do wykształcenia pełnej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie, a także uzupełnieniu istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Siechnicach przyjęła uchwałę Nr XXI/165/16 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Siechnice. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Siechnice”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi, iż obszar opracowania planu stanowią wyłącznie grunty gminne, nie przewiduje się dochodu z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej, a także nie przewiduje się wykupów terenów pod cele publiczne.

Jednocześnie z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu wynikają nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w szczególności związanej z zaopatrzeniem w wodę, które należą do zadań własnych gminy.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu, jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z intencją i wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Siechnice.

Burmistrz Siechnic


Milan Ušák

