

Uzasadnienie

Obszar objęty projektem uchwały znajduje się w centrum miejscowości Biestrzyków i obejmuje działki, będące własnością gminy Siechnice – nr ew. 20/25, 20/26, część dz. nr ew. 21/7 oraz część działki Skarbu Państwa w gospodarowaniu Starosty Powiatu Wrocławskiego – nr ew. 67. Obszar objęty projektem uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok 2000m².

W granicach obszaru objętego projektem uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Biestrzyków (gmina Święta Katarzyna), (Uchwała nr XLVII/406/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 czerwca 2002 roku), zgodnie z którym obszar objęty uchwałą położony jest na terenie oznaczonym symbolem M, który posiada następujące przeznaczenie:

„1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M przeznacza się dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) utrzymanie istniejących obiektów służących funkcjom gospodarczym, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nowymi, nieuciążliwymi funkcjami gospodarczymi, np. usługowymi, produkcyjnymi (z wyjątkiem produkcji rolnej) i magazynowymi, usytuowanymi w budynku mieszkalnym i zajmującymi nie więcej niż 40% jego powierzchni użytkowej

3) zieleni urządzonej (z wyjątkiem cmentarzy)

4) terenowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci

5) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3

6) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1 7) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.”

W aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (przyjętym uchwałą nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z 19 sierpnia 2010 roku ze zmianami) przedmiotowy obszar położony jest na terenach oznaczonych symbolami MN-Bi4, W-Bi2, które posiadają następujące ustalenie:

(...) MN-Bi4 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza. Możliwe wprowadzenie usług w zakresie drobnego handlu detalicznego, usług zdrowia.

(...) Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich rodzajach tejże zabudowy, tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, łańcuchowej i zwartej (dywanowej i atrialnej). Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców:

(...) Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku lub w parterach budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m² zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.”

(...) W-Bi2 - Teren rowu melioracyjnego Sl.1-3. Urządzenie melioracji szczegółowych. Rów odprowadza wody do rzeki Ślęzy. Należy zachować otwarty charakter rowu – zakazuje się jego zarurowanie. Należy dążyć do nasadzeń zieleni wysokiej oraz wykonania (w miarę możliwości) ciągu spacerowego wzdłuż ciek.

W-Bi2 - Teren rowu melioracyjnego Sl.1-3. Urządzenie melioracji szczegółowych. Rów odprowadza wody do rzeki Ślęzy. Należy zachować otwarty charakter rowu – zakazuje się jego zarurowanie. Należy dążyć do nasadzeń zieleni wysokiej oraz wykonania (w miarę możliwości) ciągu spacerowego wzdłuż cieku.

Do opracowania projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na niezgodność planowanej inwestycji z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium w zakresie braku możliwości lokalizacji obiektów o powierzchni zabudowy większych niż 100m² oraz w związku z potrzebą zarurowania części rowu – dz. nr 67, której zarurowanie uniemożliwia aktualnie obowiązujące Studium.

Analizując uwarunkowania oraz planowane inwestycje gminne podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

Burmistrz Siechnic
Milan Ušák

Załącznik do Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Biestrzyków, gmina Siechnice.

