

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obręb Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice.

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), zwanej dalej ustawą pizp, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część obręb Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice, celem jego uchwalenia przez Radę Miejską w Siechnicach.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część obręb Siechnice - Zachód III, gmina Siechnice – zwany dalej projektem planu miejscowego – został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy pizp, tym art. 15 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, w związku z uchwałą nr XXXVII/280/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obręb Siechnice – Zachód III, gmina Siechnice.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy pizp i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy pizp, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem podstaw do wprowadzania ustaleń w tym zakresie.

Ponadto w projekcie planu miejscowego nie zawarto następujących elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 ustawy pizp:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy pizp, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy pizp;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

W/w elementy fakultatywne nie zostały określone w projekcie planu miejscowego z uwagi na brak takich terenów na obszarze objętym projektem planu oraz brak potrzeby wprowadzania ustaleń w tym zakresie.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., z późn. zm.)- zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy pizp.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy pizp, zostały spełnione w następujący sposób – w zakresie :

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy. Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez ustalenie ochrony zabytków wpisanych do gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w §15 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §13 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
- 7) prawa własności – poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu oraz Wojewódzkim Sztabem Wojskowym (obecnie Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji) – jako właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa- w zakresie spełnia wymogów w zakresie ochrony bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji, dodatkowo wyznaczone tereny dróg publicznych zapewniają obsługę terenów i ciągłość oraz spójność systemu komunikacji;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, wobec przekazania informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i określeniu terminu składania wniosków poprzez ogłoszenie w prasie (Gazeta Wyborcza, z dnia 11 lipca 2019 r.), przez obwieszczenie z dnia 9 lipca 2019 r. wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz udostępnione

w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i stronie internetowej Gminy Siechnice, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Siechnice (tj. wywieszenie na tablicach ogłoszeń). W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek – złożony przez osobę fizyczną. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego i to dwukrotnie, gdyż było on dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach od 11 października do 3 listopada 2022 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie (Gazeta Wyborcza, z dnia 3 października 2022 r.), oraz obwieszczeniem z dnia 30 września 2022 r. (wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i stronie internetowej Gminy Siechnice), a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Siechnice (tj. wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń). Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 20 listopada do 13 grudnia 2023 r., a informacja o tym została przekazana ogłoszeniem w prasie (Express Wrocławski, z dnia 10 listopada 2023 r.), oraz obwieszczeniem z dnia 10 listopada 2023 r. (wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i stronie internetowej Gminy Siechnice), a także w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Siechnice (tj. wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń). W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu odbyły się dwie dyskusje publiczne – pierwsza w dniu 26 października 2022 r. oraz druga w dniu 13 grudnia 2023 r. Do wyłożonego dwukrotnie projektu planu miejscowego osoby zainteresowane mogły wносить uwagi w wyznaczonych, zgodnie z przepisami ustawy pizp, terminach. Do wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, natomiast podczas drugiego wyłożenia wpłynęło 6 uwag.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej, o której mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony protokół. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zapisy w § 15 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy pizp, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich rozwiązań gwarantujących możliwość wykonania inwestycji niezbędnych z punktu widzenia interesu społecznego (tj. w zakresie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego), przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość partycypacji społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Wraz z projektem planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowany dokument został zaopiniowany przez właściwe organy oraz udostępniony wszystkim zainteresowanym trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy pizp, zostało spełnione w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Siechnice dla obszaru położonego w północno-zachodniej części (uchwała nr L/315/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego w dniu 28 października 2013 r. poz. 5483) i nie przewiduje wprowadzania nowych terenów do zabudowy w miejscach innych niż dotychczas wskazane w planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy pizp.

Rada Miejska w Siechnicach (uchwałą Nr XXI/165/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siechnice, dokonała oceny Studium i planów

miejskowych) uznała częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, przyjętego uchwałą XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r., zwanego dalej studium. Ponadto podkreślono konieczność kontynuacji prac nad wszystkimi wówczas toczącymi się zmianami studium.

W kontekście planów miejscowych wykazano potrzebę kontynuacji prac nad ich aktualizacją. W zakresie planu miejscowego dla obszaru położonego w północno-zachodniej części (uchwalonego uchwałą Nr L/315/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r.), obowiązującego na obszarze opracowania stwierdzono jego aktualność. Natomiast stwierdzono konieczność zmiany planu obejmującego części obrębów Siechnice, Kotowice i Groblice w gminie Święta Katarzyna (uchwalonego uchwałą Nr XXIII/192/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 października 2004 r.) ze względu na jego nieaktualność np. w odniesieniu do studium bądź intencji mieszkańców wyrażonych w złożonych wnioskach. Mimo stwierdzonej aktualności tylko jednego z planów obowiązującym na tym obszarze, wskazano na możliwość jego zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi - aktualnymi przepisami prawa czy potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do planu w opracowywanym terenie.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy pizp.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 ustawy pizp, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 9 lipca 2019 r. Burmistrz Siechnic ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 9 lipca 2019 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające oraz jeden wniosek „indywidualny”. Uwzględniając złożone wnioski przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Przygotowano również wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 10 marca 2021 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie przekazany instytucjom opiniującym i uzgadniającym. Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

W dniu 30 września 2022 r. zostało opublikowane ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 11 października do 3 listopada 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach, w dniu 26 października 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 18 listopada 2022 r. wpłynęły 3 uwagi.

W wyniku uwzględnionych uwag i zmian koncepcyjnych planu, dnia 10 listopada 2023 r. przystąpiono do ponownego wyłożenia ogłaszając je zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 20 listopada do 13 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach, w dniu 13 grudnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 29 grudnia 2023r. wpłynęło 6 uwag.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uchwalenia.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany w centralnej części miasta Siechnice. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 149 ha, dla którego ustalono przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami studium.

Projekt zakłada ustalenie następujących przeznaczeń: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MNU, terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - UMN, terenu zabudowy usługowej - U, terenów zabudowy usługowej i

nieuciążliwych obiektów produkcyjnych - **U/P**, terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej - **P/U**, terenów obiektów elektroenergetyki i ciepłownictwa oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **EC/P**, terenu oczyszczalni ścieków - **NO**, terenu kolei - **KK**, terenu budowlı przeciwpowodziowych - **BPP**, terenu zieleni - **Z**, terenu wód powierzchniowych - **WS**, terenu lasów - **ZL**, terenu rolniczego - **R**, terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego - **KD-GP**, terenów dróg publicznych klasy lokalnej - **KD-L**, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej - **KD-D**, terenu komunikacji - **KS**.

Projekt planu spełnia wymogi ustawy pizp formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, geometrię dachów, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy pizp, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Siechnic
Milan Ušák