

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2024 r.

Uzasadnienie

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice – oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan miejscowy uchwała się 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, ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i 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) oraz Uchwałą Nr XVII/148/12 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Groblice – oznaczonego symbolem "B", gmina Siechnice.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto niewielką część obrębu Groblice (około 4 ha) położoną przy ulicy Opolskiej.

3. Cel sporządzenia planu.

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w projekcie planu na podstawie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym cały obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji związanych z procesami budowlanymi o zróżnicowanych formach zagospodarowania. Konieczność zachowania spójności ustaleń planu z ustaleniami studium, czyli założeniami polityki przestrzennej gminy dla obszaru opracowania, jest podstawowym uwarunkowaniem planistycznym w delimitacji przestrzennej poszczególnych terenów. Ustalenia projektu planu zachowują dominujące dotychczas funkcje terenów i umożliwiają ich dalszy rozwój. Przeznaczenie terenów zawiera się w przedziale funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych niskiej intensywności oraz mieszanych mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych. Jednym z podstawowych działań planistycznych jest umożliwienie poprawy zagospodarowania terenów po spółdzielni rolniczej, stanowiących element dysharmonizujący w przestrzeni wsi. Dopuszczenie realizacji funkcji innych niż związanych z rolnictwem (mieszkaniowo – usługowych) powinno ułatwić realizację tego celu. Poprawa warunków zagospodarowania tego terenu wpłynie pozytywnie również na tereny położone poza granicami planu.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Groblice, gmina Święta Katarzyna uchwalony Uchwałą Nr XX/157/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 lipca 2004 r. oraz uchwała nr L/314/2013 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 17 października 2013 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy zurbanizowanej wsi Groblice. Większość obszaru jest już zagospodarowana funkcjami związanymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną i usługami jej towarzyszącymi. Centralną część opracowania zajmuje teren dawnej spółdzielni rolniczej. Obiekty gospodarcze pozostały po jej działalności zachowały się i stanowią obecnie element dysharmonizujących przestrzeń wsi Groblice.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Siechnice.

Obecnie obowiązujące studium w gminie Siechnice zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Gminy Siechnice z 19 sierpnia 2010 roku, ze zmianami dotyczącymi również obszaru sporządzanego planu. Procedura zmiany studium jest prowadzona równoległe do procedury sporządzanego planu. Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu znajdują się w strefach:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich

usług sportu i rekreacji, oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików, a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających.

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 jednorodziną.

Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Należy dążyć do harmonizowania 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.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.

Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z usługami towarzyszącymi, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia usług zabudowie mieszkaniowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, tj. do 6 lokali mieszkalnych w 1 budynku wielorodzinnym. Wyklucza się zakres usługi związane z obróbką drewna, metali, tworzyw sztucznych, handlem paliwami stałymi i płynnymi oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustalonych w przepisach szczególnych. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców:

usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług hotelarskich do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usług transportowych osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony, usług informatycznych, telekomunikacyjnych i pocztowych, usług administracyjno-biurowych, usług projektowych, usług fotograficznych i poligraficznych, usług zdrowia, usług urody, usług kultury, usług oświaty, usług finansów, usług doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usług drobnego rzemiosła – usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich usług sportu i rekreacji, oraz tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na

terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 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. Należy dążyć do harmonizowania 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 kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania na terenie jednostki jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Jako uzupełniające zagospodarowanie uznaje się zabudowę usługową w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców oraz lokalizację działalności związanej z wykonywaniem wolnych zawodów, działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików, a także tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej służących zabudowie zlokalizowanej na terenie jednostek, wód otwartych oraz innych elementów uzupełniających. Wyklucza się lokalizację masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

Dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni użytkowej budynku lub w budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m² zlokalizowanych na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną.

Lokalizację uzupełniającego zagospodarowania należy wyznaczyć jako odrębne funkcje przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

Należy dążyć do harmonizowania 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 kompleksów zabudowy.

Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Należy dążyć do harmonizowania 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 kompleksów zabudowy.

Zabudowa towarzysząca powinna mieć zbliżony charakter i parametry do zabudowy podstawowej, nie może wprowadzać dysonansów.

Obsługę komunikacyjną wszystkich funkcji i form działalności należy ograniczyć do komunikacji pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony oprócz pojazdów usług komunalnych.

Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny dróg publicznych

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest droga publiczna o kategorii i klasie ustalonej w ustaleniach szczegółowych. Parametry drogi publicznej mogą ulec zmianie na jedną w górę lub w dół po uzgodnieniu z zarządcą drogi. W terenie przeznaczonym pod rozwój zabudowy szczegółowy przebieg drogi może ulec zmianie pod warunkiem odchylenia od ustalonej trasy nie więcej niż 50 m, zaś na terenach, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy nie więcej niż 100 m, przy zachowaniu pełnej ciągłości drogi na całym jej przebiegu i zachowaniu odpowiednich rezerw. Dopuszcza się poszerzanie pasów drogowych na obszary

jednostek sąsiednich. Przy wytyczaniu przebiegu dróg w miejscowych planach zagospodarowania terenu dopuszcza się ustalanie pasów rezerw terenu pod te drogi, jednak przy jednoczesnym dążeniu do uzyskiwaniu niezbędnych zgód na zmianę przeznaczenia terenu. W przypadku dróg łączących poszczególne miejscowości należy dążyć do realizacji w pasie drogi lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych. Dopuszcza się na terenie dróg publicznych lokalizację niewielkich obiektów handlowych typu „kiosk *Ruch*” oraz obiektów małej gastronomii. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych elementów uzupełniających. W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, zaleca się ich realizację w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

II. 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem obszarów podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych.

W obszarze planu grunty rolne uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie ma potrzeby ponownego występowania o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W obszarze planie nie występują grunty leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Obejmują one:

- 1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to:

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono:
 - a) należy przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne zapewniające zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Groblice,

- b) należy nawiązać do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, sposobu kształtowania bryły i użytych materiałów elewacyjnych w remontowanych, przebudowywanych i rozbudowanych budynkach,
 - c) należy zharmonizować nowo projektowaną i istniejącą zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną zespołu ruralistycznego, w zakresie lokalizacji , rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,
 - d) zakaz realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
 - e) nowe budynki należy realizować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym garażów i garaży,
 - f) w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglonym, matowym, przy czym w obiektach zabytkowych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w obszarze układu ruralistycznego wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - h) na elewacjach budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - i) należy nawiązać do formy, materiału i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
 - j) nakaz uwzględnienia ustaleń §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:
- a) nowa rządcówka obecnie dom mieszkalny – (dawniej nr 15 Groblice) obecnie ul. Kotowicka 5, kon. XIXw,
 - b) stara rządcówka obecnie dom mieszkalny – (dawniej nr 16 Groblice) obecnie ul. Zachodnia 10, 1 poł. XIXw, XXw,
 - c) dom mieszkalny – (dawniej nr 17 Groblice) obecnie ul. Zachodnia 8, 2 poł. XIXw
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustalono:
- a) należy dokonywać restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) należy zachować lub odtworzyć w przypadku zniszczonych elementów rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
 - c) należy utrzymać i odtworzyć zniszczone elementy historycznego detalu architektonicznego,
 - d) należy zachować lub odtworzyć zniszczone elementy historycznego układu i wystroju wnętrz,
 - e) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
 - f) należy utrzymać lub odtworzyć zniszczone elementy oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - g) należy uwzględnić ustalenia § 7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - h) należy uwzględnić w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,

- i) należy prowadzić prace budowlane na obiektach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 4) strefa „K” ochrony krajobrazu, dla której ustalono:
- a) należy dokonywać działania mające na celu ochronę krajobrazu historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym układu dróg i cieków wodnych,
 - b) należy dokonywać działania mające na celu ochronę historycznych założeń zieleni, w tym aleje i szpalery drzew, zieleni ogrodów przydomowych i innych zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie,
 - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - d) należy dokonywać działania mające na celu ochronę panoramę krajobrazową zabudowy od strony dróg,
- 5) stanowisko archeologiczne nr 10/10/82-30 AZP. Osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich. Ślad osadnictwa chronologia: pradzieje. Ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze, dla którego ustalono zasadę, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 6) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której ustalono zasadę, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Obszar planu znajduje się w zasięgu obszarów zagrożonych zalaniem w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego. Ochrona przeciwpowodziowa w takich terenach odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nieregulowane ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w gminie Siechnice.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy Siechnice ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi..

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez gminę gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniem zasięgu tej sieci.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi publiczne wyznaczone w planie oraz drogi publiczne z nim sąsiadujące, w tym drogę krajową nr 94. Droga krajowa pełni funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. W ustaleniach planu ogranicza się dostępność tej drogi, w tym w zakresie realizacji zjazdów bezpośrednich z działek budowlanych. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to droga oznaczona symbolem KDL i drogi gminne oraz powiatowe sąsiadujące z obszarem planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Gminy Siechnice sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył trzykrotnie projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego był wyłożony w dniach: od 05.08.2016 r - 29.09.2016 r, od 30.10.2019 r- 06.12.2019 r, od 09.10.2023 r- 15.11.2023 r. W pierwszym oraz drugim wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi. Natomiast uwaga złożona w trzecim wyłożeniu dotyczyła poprawy warunków uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i w związku z tym została pozytywnie rozstrzygnięta przez Burmistrza Siechnic, ponieważ zapis ten był uwzględniony już na etapie projektu planu. Rozstrzygnięcie uwagi nie powodowało konieczności ponowienia procedury planistycznej co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Siechnicach celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Siechnicach i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Siechnice uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Droga krajowa nr 94 stanowi drogę publiczną o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Przebieg tej drogi w sąsiedztwie planu minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg lokalnych znajdujących się w granicach planu również jego bezpośrednim sąsiedztwie umożliwia swobodny dojazd do wydzielanych i istniejących działek budowlanych jak również innych części gminy Siechnice.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Większość terenów przewidzianych w planie na cele inwestycyjne stanowi część obszaru zurbanizowanego gminy Siechnice, tworzącego zwarty układ funkcjonalno - przestrzenny. Realizacja ustaleń planu nie zagraża rozproszeniu zabudowy w obszarze gminy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Siechnicach na podstawie Uchwały Nr XXI/165/2016 z dnia 10.03.2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie planu Radzie Miejskiej w Siechnicach celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami).

Burmistrz Siechnice

Milan Ušák

• *W*