

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVIII/291/17 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice, obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Miodowej, Pogodnej i Słonecznej w obrębie Iwiny.
2. Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię około 0,98 ha.
3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem „B”, przyjętego uchwałą Nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 226 z dnia 9 grudnia 2003 r. poz. 3263.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń 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., zmienioną uchwałą Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016r., Nr XLVIII/391/18 z dnia 22 marca 2018 r. oraz Nr XXI/194/20 z dnia 27 lutego 2020 r., i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.) 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 2020 r., poz. 283, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice 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 2020 r., poz. 293, ze zm.). 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) ustalenia planu miejscowego przeznaczają tereny na cele: usług publicznych, usług, elektroenergetyki, drogę lokalną, drogi dojazdowe oraz ciąg pieszo-jezdny. W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego obszar ten przeznaczony jest na

cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usług handlu, usług kultury, drogę lokalną i drogi dojazdowe oraz urządzenia elektroenergetyki. Opracowany projekt planu miejscowego zachowuje funkcje dróg lokalnych, dojazdowych i zaopatrzenia w energię elektryczną, natomiast funkcję usług uzupełnia się o lokale mieszkalne powyżej I kondygnacji, a funkcję usług kultury uzupełnia się o usługi publiczne (na bazie zrealizowanej świetlicy wiejskiej). Ustalenia planu zachowują więc podstawową strukturę funkcjonalno-przestrzenną, wzbogacając ją o nowe możliwości zagospodarowania.

- b) ustalenia planu miejscowego nawiązują do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzają zapisy wzbogacające przeznaczenie terenów oraz określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniające wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części wsi Iwiny.
- 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 ma potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ obejmuje on tereny przeznaczone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych; w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków, ani zlokalizowane stanowiska archeologiczne.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie ustalono dla terenów UP i U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 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 wyznaczenie terenu usług publicznych oraz 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 dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina

Siechnice 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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) 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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 6.05.2017 r.) oraz przez obwieszczenia wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 6.05.2017 r. do 5.06.2017 r.

- b) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 5 wniosków do planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 r., poz. 293,, z późn. zm.), nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Siechnic w następujący sposób: 4 wnioski zostały uwzględnione w całości, a 1 wniosek został uwzględniony w części a w części nieuwzględniony.
 - c) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:
 - I wyłożenie: w dniach od 2 stycznia 2018 r. do 23 stycznia 2018 r., termin składania uwag do dnia 6 lutego 2018 r., o czym powiadomiono mieszkańców poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń, Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie Gminy Siechnice oraz poprzez ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 23.12.2017 r.). Do projektu planu złożono 44 uwagi, z których uwzględnienie części wymagało ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.
 - II wyłożenie: w dniach od 20 stycznia do 11 lutego 2020 r., składanie uwag do dnia 24 lutego 2020 r. o czym powiadomiono mieszkańców poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń, Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie Gminy Siechnice oraz poprzez ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 11.01.2020 r.). Do projektu planu złożono 36 uwag, które zostały rozpatrzone negatywnie przez Burmistrza Siechnic.
 - e) projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Miejskiej w Siechnicach celem ostatecznego rozpatrzenia uwag i uchwalenia planu miejscowego.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość 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 opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
 - 14) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 5 wniosków do planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.
 - 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny: zabudowy usług publicznych, usług, elektroenergetyki, droga lokalna, drogi dojazdowe oraz ciąg pieszo-jezdny zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne.

- 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) zabudowa usług publicznych, usług, elektroenergetyki, droga lokalna, drogi dojazdowe oraz ciąg pieszo-jezdny została wyznaczona na wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Iwiny; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice 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 2016 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice przyczyni się do wzbogacenia zakresu usług komercyjnych i publicznych możliwych do realizacji na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, wprowadzając jednocześnie regulacje umożliwiające realizację przestrzeni dostępnej dla lokalnej społeczności oraz porządkując układ komunikacyjny przez wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego.
 - 2) rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji usługowych spowoduje w konsekwencji przyrost wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatku o nieruchomości. Będą to przychody o charakterze długotrwałym, przy tym stosunkowo łatwo egzekwowalne.
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie nowego planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminny 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 (konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu). Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała wysokość stawki opłaty planistycznej.
 - 4) nie przewiduje się znaczących wydatków z budżetu gminnego, jako skutków uchwalenia analizowanego w niniejszej prognozie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Siechnic
Mirań Użák