

Projekt

z dnia 7 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obręb Radomierzyce w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz uchwałą Nr VI/60/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Radomierzyce w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice, Rada Miejska w Siechnicach po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwała Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Radomierzyce w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest obrębie Radomierzyce w rejonie ulicy Różanej, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, tarasy, balkony;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, balkonów, a także powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad poziom terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji takich obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, urządzenia związane z siecią techniczną i uzbrojeniem terenu, które nie wymagają realizacji budynków jak na przykład kontenerowe stacje transformatorowe;
- 7) rysunku planu - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 2KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, obiekty małej architektury, a także obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia budowlane związane z ustalonym przeznaczeniem.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 14;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 17;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służące komunikacji,
 - b) 1500 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,
 - b) 10 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. 1. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy rozwiązać poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW, którą należy powiązać z przyległą do granic opracowania drogą (ul. Różaną);
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek, należy zapewnić, poprzez określoną na rysunku planu drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 2KDW lub poprzez drogi wewnętrzne o których mowa w pkt. 3;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 12 metrów w liniach podziału geodezyjnego;

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującym wskaźnikiem wynoszącym 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość wydzielania dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w §9 ust. 1.

3. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12m;
- 7) ustala się maksymalne gabaryty budynków mierzone od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynoszące:
 - a) 6 m w przypadku budynków wyłącznie garażowych i gospodarczych,
 - b) 8 m dla budynków mieszkalnych z jedną kondygnacją nadziemną,
 - c) 10 m dla budynków mieszkalnych z dwiema kondygnacjami nadziemnymi;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci wynoszącym:
 - a) 15°- 25° w przypadku budynków wyłącznie garażowych i gospodarczych,
 - b) 20°- 30° dla budynków mieszkalnych z jedną kondygnacją nadziemną,
 - c) 35°- 50 ° dla budynków mieszkalnych z dwiema kondygnacjami nadziemnymi;
- 9) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona zgodnie z wymiarem określonym na rysunku planu.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW i opisanego jako teren drogi wewnętrznej, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę wewnętrzną wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym o minimalnej szerokości wynoszącej 20 m;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze objętym planem, rozdzielczą sieć wodociągową.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków, należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejącą na obszarze planu rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 18. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

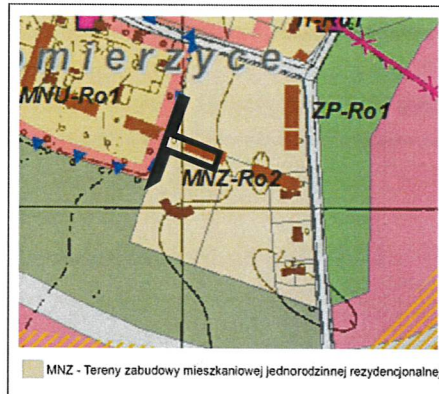
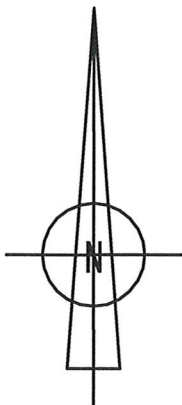
Miłosz Roman

RADCA PRAWNY
Joanna Łabędzka

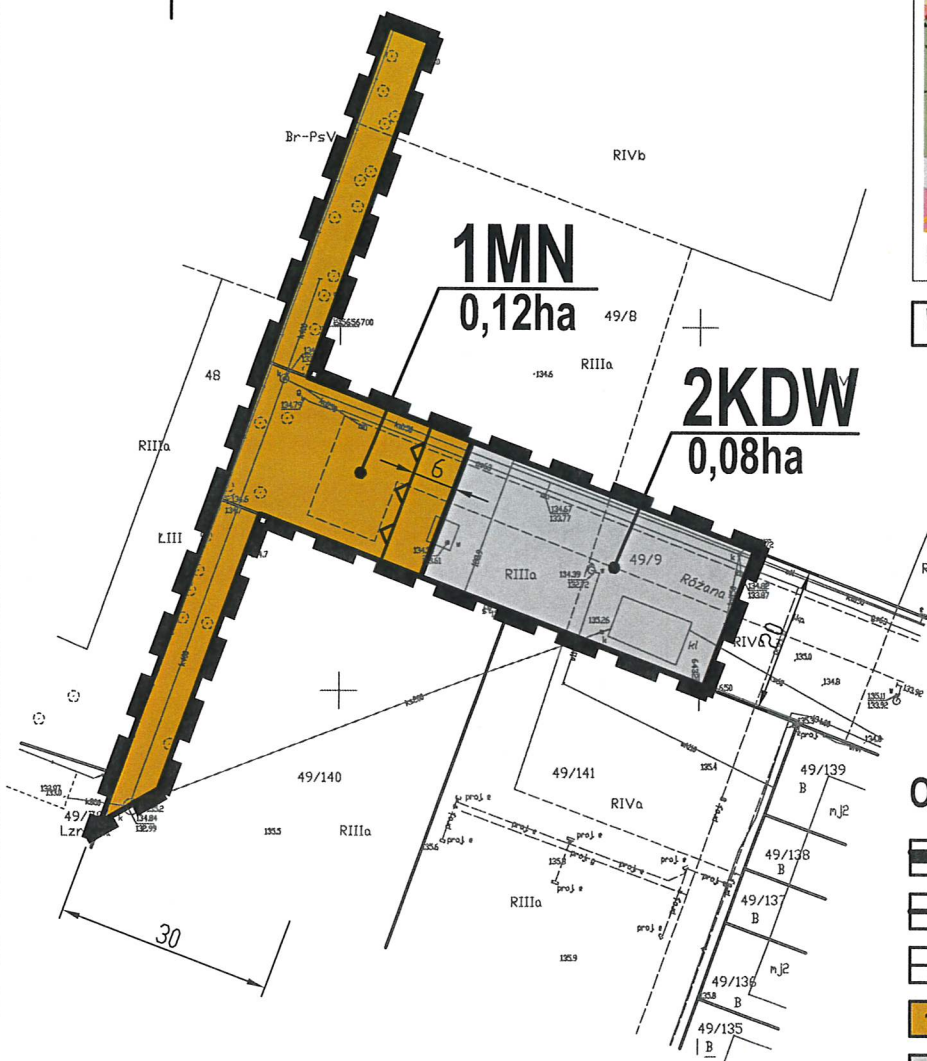
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU RADOMIERZYCE W REJONIE ULICY RÓŻANEJ, GMINA SIECHNICE

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10

z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późn. zm.)



MNZ - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej

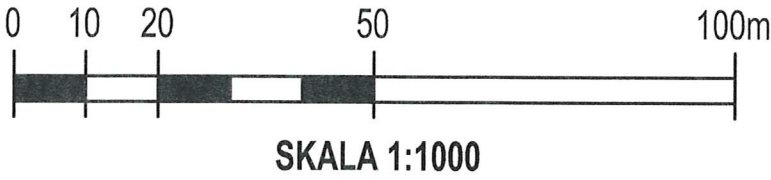


OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM M.P.Z.P.

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERNY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 2KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE OKREŚLONE W METRACH

**NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
Z DNIA 20... R.**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radomierzyce w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radomierzyce w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 15 lipca 2020 r. do 6 sierpnia 2020 r., oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tzn. w wyznaczonym terminie do dnia 20 sierpnia 2020 r., nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych założono dostęp obszaru opracowania do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW, którą należy powiązać z przyległą do granic opracowania ulicą Różaną - tym samym nie zachodzi potrzeba realizacji inwestycji związanych z realizacją publicznych dróg gminnych;
- 2) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci technicznych uzbrojenia terenu finansowanych z budżetu gminy z ustaleń planu nie wynika konieczność realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy –jednocześnie obszar opracowania planu posiada pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Z uwagi na brak konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, rozstrzygnięcie dotyczące zasad finansowania jest bezprzedmiotowe, a uchwalenie planu nie wpływa na wydatki Gminy Siechnice w przedmiotowym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego planu miejscowego wykonano w oparciu o uchwałę nr VI/60/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Radomierzycze w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice.

Obszar objęty planem obejmuje część działek o nr 49/140, 49/9 49/8 o powierzchni ok. 2000 m². Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki stanowią grunty rolne przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem „IK/IE” oraz pod tereny cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem „W”.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest zmiana ustalonego uprzednio przeznaczenia terenu poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz części wydzielonej działki nr 49/92 pod komunikację w formie drogi wewnętrznej. Zmiana przeznaczeń spowodowana jest brakiem potrzeby zarezerwowania tak dużego terenu pod infrastrukturę techniczną, a także polepszeniem warunków dojazdu do planowanej w sąsiedztwie nowej zabudowy. Z uwagi na dokonane zarurowanie rowu, postanowiono również o dostosowaniu zapisu planistycznego do aktualnego sposobu zagospodarowania.

Proponowane zapisy nie naruszają ustaleń 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 zapisami w/w Studium cały teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną (jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą), jako zagospodarowanie uzupełniające Studium uznaje komunikację jak drogi wewnętrzne czy ciągi pieszo - jezdne.

Opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała nr XXVIII/258/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 31 sierpnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki nr 51/1 w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 47 z dnia 27 listopada 2000r. poz. 739).

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem, podzielony został na tereny (jednostek) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, są to :

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczony symbolem 1MN;
- 2) teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,08 ha, oznaczony symbolem 2KDW.

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

1. W planie miejscowym uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;

2) 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, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na częściowe położenie obszaru opracowania na gruntach IIIa klasy bonitacyjnej, przeznaczenie obszaru opracowania na cele nierolnicze i nieleśne wymagało uzyskania uprzedniej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja NR.tr.051/602-65/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r.);

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – jednocześnie nie zawarto ustaleń z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, 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;

5) Walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie bardziej atrakcyjnego z punktu widzenia wartości przeznaczenia terenu;

6) Prawo własności - poprzez przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z wnioskami właścicieli gruntu;

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;

8) Potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;

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 – poprzez:

a) publikację w dniu 30 września 2019 r. w prasie miejscowej oraz umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siechnicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice ogłoszenia/obwieszczenia informującego o podjęciu uchwały nr VI/60/19 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Radomierzycze w rejonie ulicy Różanej, gmina Siechnice, oraz i możliwości składania wniosków,

b) publikację w dniu 7 lipca 2020 r. w prasie miejscowej oraz umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siechnicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice ogłoszenia/obwieszczenia informującego o wyłożeniu projektu przedmiotowego planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach 15 lipca 2020 r. do 6 sierpnia 2020 r., o dyskusji publicznej w dniu 28 lipca 2020 r. i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko – do dnia 20 sierpnia 2020 r.,

c) udostępnienie w okresie wyłożenia, tj. w dniach 15 lipca 2020 r. do 6 sierpnia 2020 r., projektu przedmiotowego planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice oraz na stronie internetowej Gminy Siechnice;

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Siechnic uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny. Podczas procedury związanej z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

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

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z przyległych dróg wewnętrznych - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów komunikacji publicznej;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników oraz jezdni na terenie 2KDW; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego o charakterze uspokojonym.

4. Przedmiotowy plan położony jest w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania (obecnie na ul. Różanej trwa budową nowych budynków mieszkalnych). Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

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

Rada Miejska w Siechnicach podjęła 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.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z uwagi, na wyznaczony stosunkowo niewielki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (0,12 ha), nie przewiduje się znacznego dochodu z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej. Jednocześnie z ustaleń planu nie wynika konieczność wykupów terenów pod cele publiczne. Realizacja nowej zabudowy w przyszłości spowoduje naliczenie dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

Jednocześnie z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem (w tym częściowe uzbrojenie obszaru opracowania), z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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 wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Burmistrz Siechnic
L. Kropski
Łukasz Kropski