

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice dla obszaru w rejonie ulicy Grafitowej, zwanego dalej „planem”, sporządzony został w związku z uchwałą Nr IV/27/11 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 27 stycznia 2011 r., podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zwanej dalej „ustawą pizp”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice planu objęto część obrębu Radwanice w gminie Siechnice. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi około 50,14 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Przeznaczenie terenów poszczególnych częściach obszaru opracowania zostało ustalone w planie 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”. Podstawowym kierunkiem rozwoju dla obszarów opracowania zgodnie z tym dokumentem jest dalszy rozwój procesów inwestycyjnych związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowo – usługowej w typie podmiejskim oraz zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Plan miejscowy jest w pełni zgodny z ustaleniami studium. Na obszarze objętym planem wskazano przede wszystkim tereny usługowe oraz usługowo produkcyjne, a także tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

Realizacja ustaleń planu spowoduje połączenie istniejących i porozdzielanych przestrzennie terenów zagospodarowanych funkcjami zgodnymi z ustalonym przeznaczeniem w zwarte zespoły zabudowy. Przeznaczenie terenów i funkcje zostały porozdzielane na strefy z dominacją zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą, co pozwoli uniknąć konfliktów przestrzennych w trakcie rozwoju zagospodarowania na tych terenach. Obszary o dominacji funkcji mieszkaniowej zlokalizowano w północnej części opracowania, gdzie uwarunkowania do rozwoju tych funkcji są bardzo korzystne. (brak zagrożeń uciążliwościami akustycznymi, sąsiedztwo terenów otwartych, podobny profil istniejącej zabudowy w sąsiedztwie). Natomiast tereny z dominacją funkcji usługowo – produkcyjnych zlokalizowano w południowej części opracowania, gdzie uwarunkowania przestrzenne do rozwoju funkcji mieszkaniowych nie są tak korzystne, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej 94 wykazującej wysokie emisje hałasu i zanieczyszczeń oraz liczne strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. Bardzo istotnym dla systemu przyrodniczego gminy działaniem planistycznym jest całkowite wyłączenie doliny rzeki Zielonej oraz obudowy biologicznej jej dopływu z zasięgu terenów inwestycyjnych. Są to jedyne tereny w granicach planu – w jego zachodniej części, które zachowały powiązania przyrodnicze z Obszarami Natura 2000 położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania. Zachowanie ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych bez zmian powoduje, że ustalenia planu pozostaną bez wpływu na warunki przyrodnicze i cele ochrony tych Obszarów. Wyłączenie doliny rzeki Zielonej z jakichkolwiek działań inwestycyjnych, poprzez oznaczenie terenów symbolami 1.ZN i 1.R, ma również istotne znaczenie dla ograniczenia zagrożenia powodziowego w gminie Siechnice.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu – do czasu jego uchwalenia – obowiązującymi planami są:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice – tereny aktywności gospodarczej (Uchwała Nr XXIV/199/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25 listopada 2004 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice (Uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25 czerwca 1999 r.).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Granice opracowania objęto część obrębu Radwanice, obejmującą tereny położone po północnej stronie ulicy Wrocławskiej (droga krajowa nr 94) stanowiącej południową granicę opracowania. Stan zagospodarowania terenów jest charakterystyczny dla granicznych terenów osiedli zwartej zabudowy podmiejskiej, gdzie występuje mozaika zabudowy nowej zabudowy mieszkaniowej, starszej zagrodowej, terenów o funkcjach usługowo – produkcyjnych i terenów rolniczych tylko częściowo wykorzystywanych do celów produkcyjnych. W zagospodarowaniu obszaru opracowania wyróżnia się dolina rzeki Zielonej, która częściowo wchodzi w jego granice oraz rów melioracyjnych stanowiący dopływ rzeki Zielonej i przecinający cały obszar opracowania.

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

Jak wyżej wspomniano, obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z 19 sierpnia 2010 r., z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu głównie znajdują się w granicach jednostek MN-Rw6 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MN-Rw7 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MNU-Rw12 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami), UMN-Rw2 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej), UMN-Rw3 (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej), AG-Rw5 (teren aktywności gospodarczej), AG-Rw6 (teren aktywności gospodarczej), AG-Rw8 (teren aktywności gospodarczej), o następujących ustaleniach – w części studium zawierającej ustalenia ogólne:

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 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, 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. Wyklucza się zakresie 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 usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinna, gdzie nie ustala się obowiązku towarzyszenia zabudowie usługowej funkcji mieszkaniowej. Towarzysząca funkcja mieszkaniowa musi być zintegrowana z zabudową usługową i nie może występować samodzielnie. Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się możliwość lokalizacji małych, zakładów produkcyjnych do 200 m² powierzchni zabudowy oraz 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. Lokalizację masztów telefonii komórkowej zaleca się w odległości nie mniejszej niż 300 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, istniejącej lub projektowanej.

Tereny aktywności gospodarczej

Podstawowym rodzajem zagospodarowania jest zabudowa związana z wszelkiego rodzaju prowadzoną działalnością gospodarczą – wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz magazynowo-składową.

Za uzupełniające zagospodarowanie uznaje się tereny zieleni parkowej i urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, urządzeń infrastruktury technicznej, wód otwartych 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. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian dla terenów aktywności gospodarczej należy ustalić wykluczenia w zakresie: inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w odległości do 100 m od granic istniejących lub planowanych terenów mieszkaniowych, inwestycji mogących zawsze oddziaływać na środowisko w odległości do 300 m od granic istniejących lub planowanych terenów mieszkaniowych. Od terenów zabudowy mieszkaniowej wskazane jest wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m oraz zakaz lokalizacji parkingów i placów manewrowych w odległości do 10 m od terenów zabudowy mieszkaniowej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy pizp.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy pizp).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. 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 w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń.

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 ustawy pizp).

Obszar planu znajduje się w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 „Pradolina rzeki Odry”,

- 2) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Ograniczenia, zakazy i nakazy w zasięgu wymienionych powyżej obszarach regulują przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów.

W obszarze planu grunty rolne przeznaczone na cele inwestycyjne otrzymała zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym. Tereny, o które powiększone zostają tereny inwestycyjne w planie obejmują około 20 ha gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klas bonitacyjnych IV – VI nie wymaga uzyskania zgody od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W planie nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów leśnych, wobec czego nie wystąpiła konieczność przygotowania wniosku o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

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) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P/U**,
- 3) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych jedynie na terenach oznaczonych symbolami **P/U i U**,
- 4) ograniczenia określone w **pkt.2 i pkt.3** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 5) 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,
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 7) 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 ustawy pizp):

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

- 1) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, w zasięgu której:
 - a) należy przeprowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzujące zapewniające zachowanie historycznej zabudowy, występującej w tej strefie,
 - b) należy nawiązywać do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytu, 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, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, tj. ukształtowania bryły, kształtu dachu i wysokości, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału, przy uwzględnieniu historycznej zabudowy miejscowości,

- d) zakazuje się realizacji budynków, które przewyższają skalą zlokalizowaną w sąsiedztwie zabudowę zabytkową,
 - e) nowe budynki należy realizować na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, w tym ganków i garaży,
 - f) należy stosować w nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowie dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 38° – 45°, z pokryciem dachowym z dachówki w kolorze ceglonym, o matowym wykończeniu powierzchni, 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 należy kształtować elewację w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, z nakazem stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - h) należy stosować na elewacjach budynków kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do kolorystyki historycznych budynków, tj. odcieni bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - i) należy nawiązywać formę, materiał i wysokości ogrodzeń do lokalnych, historycznych ogrodzeń – murowanych z elementami drewna lub wykonanych z metaloplastyki o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
 - j) należy uwzględnić ustalenia §7 w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych,
 - k) należy chronić historyczny krajobraz, w tym istniejący drzewostan oraz układu dróg i cieków wodnych,
 - l) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 11/15/81-29 AZP (osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, 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,
- 3) strefa „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 ustawy pizp).

Największe zagrożenia i ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza wspomniana wcześniej obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ochrona przeciwpowodziowa w takich terenach odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Poza zagrożeniem powodziowym w obszarze planu istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarza strefa ochronna od podstawy wału przeciwpowodziowego. Zasięg strefy wynosi 50 m. W strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego przepisy odrębne ograniczają możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stwarzają także strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach stref obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

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 ustawy pizp)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. 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 ustawy pizp).

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. Niewielkie powierzchnię gruntów Skarbu Państwa obejmują grunty rolnicze.

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 ustawy pizp)

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 ustawy pizp).

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. 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 ustawy pizp).

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 powiększeniu 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 istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDL i KDD. Drogi te będą pełniły również funkcję dróg służących bezpośrednio obsłudze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze planu, w tym zakresie bezpośrednich zjazdów na działki budowlane. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany przez dojazdy wewnętrzne realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w jego treści. Miejsca włączenia dojazdów wewnętrznych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Funkcję ponadlokalnego powiązania komunikacyjnego dla obszaru planu pełni droga krajowa nr 94 przebiegająca w sąsiedztwie południowej granicy planu. Droga ta umożliwia połączenie poszczególnych rejonów gminy oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym sąsiednich jednostek administracji terytorialnej i tym samym ma decydujący wpływ na ograniczenie transportochłonności w granicach gminy Siechnice.

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 ustawy pizp).

Burmistrz Siechnic sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy pizp, 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. Uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie. Projekt planu był kilkakrotnie wykładany do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu zawsze powiadamiano w odpowiednim obwieszczeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, ogłoszeniu w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu zawsze określano miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu powodował za każdym razem konieczność powtórzenia części procedury planistycznej określonej w ustawie pizp, w tym uzyskania ponownych uzgodnień oraz kolejnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

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 w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy pizp.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania uwzględniono 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 oraz usługową i produkcyjną, 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 ustawy pizp).

Inwestycje gminy w zakresie infrastruktury komunikacyjnej będą obejmowały przede wszystkim dostosowanie istniejących dróg publicznych do norm technicznych umożliwiające ułatwienie transportu kołowego pomiędzy miastem Siechnice, centrum wsi i obszarami objętymi granicami planu. Projektowane drogi gminne to jedynie drogi niezbędne do powiązania komunikacyjnego wyznaczonych obszarów inwestycyjnych

z istniejącym układem dróg publicznych. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego na obszarze opracowania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego zmniejszy transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych.

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 gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów związanych z produkcją rolniczą i funkcjami ekologicznymi. 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 ustawy pizp).

Tereny inwestycyjne w granicach planu skoncentrowane są w ramach wykształconego zespołu zabudowy. Wszystkie nowe tereny inwestycyjne stanowią zewnętrzne obszary wykształconego układu urbanistycznego miejscowości Radwanice. Realizacja zagospodarowania według ustaleń planu umożliwi rozbudowę skoncentrowanego układu urbanistycznego na osi miejscowość Radwanice - miasto Siechnice. W planie nie wskazuje się terenów zabudowy rozproszonej.

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

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.

- 1) O podjęciu uchwały w sprawie przestąpienia do sporządzenia niniejszego planu miejscowego poinformowano – obwieszczeniem (wywieszonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Siechnicach w dniu 5 marca 2023 r. oraz przekazanym jednostkom pomocniczym w celu wywieszenia na tablicach ogłoszeń) oraz ogłoszeniem w prasie (zamieszczonym w dniu 8 marca 2023 r. w gazecie pn. „Gazeta Wyborcza”);
- 2) W w/w obwieszczeniu i ogłoszeniu określono termin i miejsce zbierania wniosków do planu – do dnia 5 kwietnia 2013 r.;
- 3) Zebrano wnioski do planu;
- 4) Wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu, a także rozpatrzono wnioski do planu;
- 5) Projekt planu przekazano do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe organy;
- 6) Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu:
 - a) I wyłożenie – w dniach od 16 sierpnia 2016 r. do 14 września 2016 r.
 - b) II wyłożenie – w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 16 stycznia 2018 r.
 - c) III wyłożenie – w dniach od 17 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r.
 - d) IV – wyłożenie – w dniach od 17 kwietnia 2023 r. do 11 maja 2023 r.
 - e) V wyłożenie w dniach od do

2. Podstawa uchwalenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy pizp – w brzmieniu stosowanym przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 tejże ustawy – plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Podstawą uchwalenia planu jest również art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym.