

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../26
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 2026 r.

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1113 ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzycy – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, gmina Siechnice sporządzony został na podstawie uchwały nr LXVIII/698/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzycy – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, gmina Siechnice.
2. Plan obejmuje część ul. Wspólnej (dz. nr ewid. 45) wraz z fragmentami przyległych działek (pod poszerzenie drogi) oraz działkę nr ewid. 16/4, na której znajduje się istniejący obiekt hotelowy.
3. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzycy - teren "A", gmina Siechnice - Etap I, przyjętego uchwałą LII/427/18 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 28 czerwca 2018 r.
4. Projekt planu jest zgodny ze 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., z późniejszymi zmianami. Wyznaczony teren usług zdrowia i opieki społecznej (UZ) zawiera się w obszarze UZ-Ro1 - teren usług zdrowia z dopuszczeniem usług z zakresu pomocy społecznej w Studium. Z kolei wyznaczony teren drogi dojazdowej (KDD) zawiera się w obszarze KD-Ro9 - teren drogi publicznej w Studium, na którym dopuszcza się lokalizację gminną drogę publiczną klasy dojazdowej. Część graficzna planu została sporządzona na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzycy – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzycy – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, gmina Siechnice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25-70 metrów od osi napowietrznej linii

elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz od osi linii kablowej HVDC 450 kV i żyły powrotnej, operatora systemu przesyłowego i dystrybucyjnego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 35-100 metrów od osi gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych, właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych.

Projekt planu miejscowego nie wymagał uzgodnienia w zakresie: sposobu zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

7. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze gminnej i powiatowej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przez co rozszerzono istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji zabudowy oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.
 - 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz. Projektowana zabudowa swoimi gabarytami i formą architektoniczną nawiązuje do istniejącej zabudowy wsi.
 - 4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,
 - b) w toku prac nad planem nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W poprzednim planie miejscowym teren opracowania uzyskał zgodę rolną.
 - 5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak potrzeby określenia w planie wymagań w tym zakresie, ze względu na oddalenie od historycznej zabudowy wsi oraz brak zabytków archeologicznych.
 - 6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
 - 7) Walory ekonomiczne przestrzeni: Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.
 - 8) Prawo własności: Poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to

prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

- 9) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).
 - 10) Potrzeby interesu publicznego: Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
 - 11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Udział społeczeństwa został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków do planu (w formie papierowej i elektronicznej, w tym za pośrednictwem poczty elektronicznej) oraz zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym.
 - 13) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń urzędu i jego publikację w BIP Gminy Siechnice oraz na stronie internetowej Gminy Siechnice informujących o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
 - c) publikację ogłoszenia w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń urzędu i jego publikację w BIP Gminy Siechnice oraz na stronie internetowej Gminy Siechnice informujących o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
 - d) zapewnienie uczestnictwa społeczeństwu w konsultacjach społecznych oraz dostępu do projektu planu w Urzędzie Miejskim w Siechnicach oraz poprzez jego zamieszczenie w BIP Gminy Siechnice i na stronie internetowej Gminy Siechnice,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu i obwieszczeniu, o którym mowa lit. c) terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu.
 - 14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie;
 - 16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę na terenie wcześniej wyłączonym z produkcji rolnej.
8. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Celem opracowanego planu jest umożliwienie lokalizacji inwestycji celu publicznego – lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej oraz budowy publicznej drogi gminnej. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony. W trakcie konsultacji społecznych uwagi nie wpłynęły/wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz

zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (K174 IV. Siechnice: Rozbudowa sieci na terenie gminy).

9. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzyce – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, gmina Siechnice”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.
10. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 7 pkt 1 - 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
11. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzyce – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, 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”, stanowiąca załącznik do uchwały nr XXI/165/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 10 marca 2016r.
12. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nowych nakładów na budowę dróg i urządzeń infrastruktury technicznej wokół terenów zurbanizowanych – teren pod budowę drogi dojazdowej został wyznaczony już w poprzednio obowiązujących planach miejscowych, jednak niniejszy plan poszerza ul. Wspólną w granicach gminy Siechnice umożliwiając jej realizację niezależnie od gminy Wrocław.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radomierzyce – obszaru położonego przy ul. Wspólnej, gmina Siechnice”.

Przewodniczący Rady

Miłosz Roman