Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia .....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 3 i 20 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą 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 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego przez Radę Miejską w Siechnicach uchwałą nr XXXIX/291/10 z dnia 19 sierpnia 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/228/16 z dnia 21 listopada 2016 r., Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Miodowej w Iwinach, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.
1. Plan obejmuje obszar położony w rejonie ulic: Miodowej, Pogodnej i Słonecznej w obrębie Iwiny.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.
Ustalenia i oznaczenia planu
1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) dominanta architektoniczna;
   5) strefa ogólnodostępna.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.
Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1. terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
4. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
5. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;

6. nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
7. nieuciążliwych usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
8. wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
9. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
10. obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział II
Ustalenia ogólne.

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :

1) teren usług publicznych – oznaczony symbolem UP;
2) teren usług – oznaczony symbolem U;
3) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
4) droga publiczna klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDL;
5) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD;
6) ciąg pieszo-jezdny - oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
   1) lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej,
   2) prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

3. Ustala się dla terenów UP i U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7.
Zasady kształtowania krajobrazu.
Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:
   1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
   2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9.
W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów oznaczonych symbolami: UP, U, KDL, KDD i KDX obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację zieleni;
4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.
Granice i sposoby 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.
W granicach obszaru objętego planem nie występują:
1) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11.
W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) minimalne powierzchnie działek: 500 m^2,
2) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0.

§ 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w granicach strefy ogólnodostępnej wyznaczonej na terenie 1U.

§ 13.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
1. Komunikacja:
   1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: drogą lokalną KDL i drogą dojazdową KDD.

2) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:
   a) 1 stanowisko postojowe na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej usług;
   b) 1,2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
5) dopuszcza się wyznaczanie miejsc parkingowych dla terenu 1U w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
   1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
5. Kanalizacja deszczowa:
   1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
   2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
   1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
   2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
   3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
   2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
   3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
10. Gospodarka odpadami:
    1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne w zakresie: kultury, oświaty, ochrony zdrowia, kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   2) infrastruktura techniczna;
   3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,05,
      b) maksymalny = 0,50;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,20;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
      b) wysokość budowli w nie większa niż 14 m,
      c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
   5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45°(nie dotyc zy lukarn, wykuszów);
   6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
   7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
      a) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL,
      b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD.
4. Ustala się strefę ogólnodostępną, w której obowiązuje:
   1) obowiązek realizacji nawierzchni utwardzonych z materiałów ujednoliconych pod względem kolorystycznym;
   2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.
5. Minimalne powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) usługi publiczne = 500 m^2;
   2) obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona = 4 m^2.

§ 16.

Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. Przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi podstawowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) lokale mieszkalne powyżej I kondygnacji nadziemnej,
   2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
   3) infrastruktura techniczna;
   4) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,01,
      b) maksymalny = 0,80;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
      b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
      c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
   5) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy wielospadowe); o spadkach 30°-45°(nie dotyc zy lukarn, wykuszów);
   6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokrycie dachówkopodobne w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
   7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
      b) 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL,
      c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.
4. Ustala się strefę ogólnodostępną, w której obowiązuje:
   1) obowiązek realizacji nawierzchni utwardzonych z materiałów ujednoliconych pod względem kolorystycznym;
   2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem;
   3) obowiązek realizacji dominanty architektonicznej w postaci: pomnika, rzeźby, instalacji artystycznej, podniesionego klombu, fontanny;

4) zakaz trwałego grodzenia terenu.

5. Minimalne powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) usługi = 500 m^2;
   2) obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona = 4 m^2.

§ 17.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacja transformatorowa).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźniki intensywności zabudowy:
      a) minimalny = 0,
      b) maksymalny = 1,0;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,9;
   3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynku nie większa niż 5 m,
      b) wysokość budowli w nie większa niż 5 m,
      c) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej,
   5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
   6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.

§ 18.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 19.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) infrastruktura techniczna;
   2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 20.

Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny - droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 21.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 22.
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 23.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Roman Kasprowicz

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 2017 r., poz. 1073, 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 objety 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 2016 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 2017 r., poz. 1073, z późn. 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 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 2017 r., poz. 1073 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) <u>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:</u>
      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 dla funkcji usług i części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadza funkcję usług, a dla usług kultury i w części zabudowy mieszkaniowo-usługowej wprowadza usługi publiczne (na bazie zrealizowanej świetlicy wiejskiej). Ustalenia planu zachowują więc podstawową strukturę funkcjonalno-przestrzenną, wzbogacając ja 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 2017 r., poz. 1073, z późniejszymi zmianami) 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 2017 r., poz. 1405, z późniejszymi zmianami) w prasie lokalnej („Gazeta

Wyborcza" z dn. 6.05.2017 r.) oraz przez obwieszczenia wywieszone 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 2017 r., poz. 1073, z późniejszymi zmianami), 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,

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 2017 r., poz. 1073, z późniejszymi zmianami), 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 2017 r., poz. 1073, z późniejszymi zmianami) - 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 2016r.

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 realizacje 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.