

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „B”, gmina Siechnice, sporządzono na podstawie podjętej w dniu 18 października 2010r. uchwały Nr XLII/315/10 Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu, a także podjętej w dniu 23 marca 2023 r. uchwały Nr LXVII/594/23 Rady Miejskiej w Siechnicach w sprawie zmiany załącznika graficznego (pomieszczenia obszaru opracowania) względem uprzedniej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia tegoż opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,35 ha, położony w obrębie Zacharzyce, pomiędzy drogą gminną - Aleją Ostoją Myśliwych a drogą wojewódzkiej nr 372 – „Wschodnią Obwodnicą Wrocławia”. Obecnie obszar opracowania stanowią w swojej przeważającej części grunty rolne (położone w granicach działek o nr: 71/4, 72/1, 73/1, 75/4, 76/1, 77/3, 77/5). Istotnymi elementami obecnego zagospodarowania są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, a także znajdująca się na działce nr 76/1 wieża stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej.

Opracowanie stanowi zmianę obecnie obowiązującego zapisu planistycznego, oznacza to, że w granicach obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem, utraci moc uprzednio sporządzony plan miejscowy, przyjęty uchwałą Nr IX/66/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 03.07.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zacharzyce, gmina Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 75 poz. 75). Istota nowego zapisu planistycznego, polega w szczególności na zmianie przeznaczenia terenów obecnie rolnych, pod funkcje związane z aktywnościami gospodarczymi (tereny oznaczone symbolem **U/P**). Planowane przeznaczenia terenów objętych planem ściśle związane są z bezpośrednim sąsiedztwem „Wschodniej Obwodnicy Wrocławia”. Tym samym przyległe do drogi tereny przeznaczono pod: składy, magazyny, handel hurtowy czy usługi transportowe takie jak: spedycja, logistyka, działalność kurierska, a także miejsca obsługi podróżnych z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, w tym stacje paliw. Warto zaznaczyć, że z uwagi na położenie gruntów rolnych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi o charakterze południowo-wschodniej obwodnicy Wrocławia, uzyskano właściwą zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach prawa.

Ponadto należy podkreślić, że opracowanie wykonano zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX /291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. W przywołanym dokumencie Studium, zapisano bowiem na str. 28 tomu II - część , wraz z późniejszymi zmianami.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- 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;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie na etapie sporządzania projektu planu, odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie obszaru opracowania strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji komercyjnych, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i bezpośrednim sąsiedztwem istotnych ciągów komunikacyjnych, a w szczególności w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 372;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania działek, będących ich własnością oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dokonanie uzdolnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w szczególności poprzez wyznaczenie niezbędnej rezerwy terenu pod budowę i przyszłą rozbudowę drogi wojewódzkiej;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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 obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o:
  - przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego,
  - możliwości składania wniosków,
  - informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu,
  - planowanej dyskusji publicznej,
  - możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

Projekt planu był wykładany do publicznej wiadomości w następujących terminach:

1) od 7.03.2016 r. – 8.04.2016 r., do którego złożono 5 uwag

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

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Burmistrz Siechnic uwzględnił: złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. *W związku z brakiem uwag, nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii/ w związku ze złożonymi uwagami podjęto rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, zgodnie z załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.*

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

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie założono dalsze funkcjonowanie istniejących połączeń transportu zbiorowego;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom.

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne, które jednocześnie położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 372 Łany – Bielany – Długołęka . Tym samym planowana zabudowa w przyszłości stworzy, zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną - pomiędzy zabudowaniami wsi Zacharzyce a drogą wojewódzką.

**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 przyjęła 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.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „B”, gmina Siechnice, zgodnie z przyjętymi założeniami, może spowodować obciążenia finansowe gminy Siechnice. Na kwotę tę składają się następujące pozycje: koszty wykupu terenów przeznaczonych w planie na drogi publiczne (głównie pod poszerzenia) oraz koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Na przedmiotowym obszarze, nie wystąpią opłaty i odszkodowania o których mowa w art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na dochody gminy Siechnice, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przyjętymi założeniami, składają się podatek od nieruchomości, przewidywana opłata planistyczna oraz opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.