

UCHWAŁA NR/...../20...
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 20.. r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „B”,
gmina Siechnice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z **art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688)** oraz w związku z uchwałą Nr XLII/315/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „B”, gmina Siechnice, oraz uchwałą Nr LXVII/594/23 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr XLII/315/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „B”, gmina Siechnice,

Rada Miejska w Siechnicach, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice, przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 sierpnia 2010 r. z późniejszymi zmianami, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „B”, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje fragment obrębu Zacharzyce, położony na północ od drogi wojewódzkiej nr 372 - „Wschodniej Obwodnicy Wrocławia”, zgodnie z granicą wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt. 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

- § 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole terenów jednostek wraz z numerami;
 - 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, a także oznaczenia przedstawione poza granicami obszaru opracowania planu posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe, urządzenia budowlane;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a. dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b. dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c. nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: urządzenia budowlane, drogi, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, obiekty liniowe sieci technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe, czy przepompownie ścieków;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

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

- 1) **U/P** - tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
 - 2) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
 - 3) **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 4) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 5) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, małą architekturę, urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §20 ust 4 i 5.
3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **rozdziale 4**.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody, a także ochrony i kształtowania krajobrazu - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obszarów i krajobrazów wymagających takiego ustalenia;
- 4) zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszej uchwale nie stanowią inaczej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska i przyrody**:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone stanowiące powierzchnie biologicznie czynne, należy zagospodarowywać poprzez zieleń oraz urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §20 ust 4 i 5;
- 4) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 20.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych;

- 2) w strefie ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązują wymogi związane z przeprowadzeniem badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne:

- 1) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22 m, licząc po 11 m od osi linii w obu kierunkach.
- 2) dla planowanych elektroenergetycznych podziemnych linii średniego napięcia o szerokości 5 m, licząc po 2,5 m od osi linii w obu kierunkach.
2. Pasy technologiczne, o których mowa w ust. 1 pkt.1, obowiązują od funkcjonujących linii elektroenergetycznych, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami § 21; w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego, zgodnie z zasadami określonymi w ust.1.
3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 2000 m² w przypadku pozostałych działek.
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt 3 na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 25 m w przypadku pozostałych działek.
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady dotyczące komunikacji**:

- 1) w zakresie powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że:
 - a) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez przyległe tereny dróg publicznych z wyłączeniem terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG lub poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w lit. b,
 - b) w przypadku wydzielenia działek budowlanych, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 6 m, liczonej w liniach podziału geodezyjnego,
 - c) przez spełnienie warunku o którym mowa w lit. b, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych;
- 2) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

- b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług z zakresu handlu hurtowego i transportu, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,
- c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie przeznaczeń,
- d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,
- e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

§12. W zakresie **wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30 %.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/P, 2U/P**, opisanych jako *tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych* **ustala się przeznaczenie podstawowe** pod:

- 1) usługi handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - 2) gastronomię,
 - 3) usługi o charakterze biurowym,
 - 4) składy i magazyny, w tym usługi z zakresu handlu hurtowego i transportu w szczególności: spedycji, logistyki, działalności kurierskiej;
 - 5) miejsca obsługi podróżnych z towarzyszącą funkcją hotelowo-gastronomiczną, w tym stacje paliw;
 - 6) usługi związane z obsługą, pielęgnacją, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych oraz maszyn i urządzeń;
 - 7) nieuciążliwą działalność produkcyjną przez którą należy rozumieć produkcję, z wyłączeniem przedsięwzięć o których mowa w §7 pkt 1.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi wewnętrzne, realizowane zgodnie z ustaleniami § 11, pkt. 1.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,6;

- 2) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,05;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,2;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25 %;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy, **z zastrzeżeniem pkt. 6**, mierzona od poziomu określonego na podstawie przepisów odrębnych do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków lub najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych wynosi 14 metrów;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy obiektów związanych z procesami technologicznymi bądź infrastrukturą techniczną, w szczególności takich jak: maszty, kominy, konstrukcje wieżowe wynosi 45 metrów;
 - 7) dachy budynków należy kształtować jako płaskie lub łukowe;
 - 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1, wynosi 2000 m².

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, opisanego jako *tereny wód powierzchniowych* **ustala się przeznaczenie podstawowe** pod wody powierzchniowe płynące lub urządzenia wodne w tym rowy melioracyjne.

2. Wzdłuż górnych krawędzi cieków lub rowów melioracyjnych należy pozostawić pas o szerokości 3 m wolny od wszelkiego zainwestowania niezwiązanego z funkcjonowaniem i utrzymaniem cieków lub rowów melioracyjnych.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP**, opisanych jako *tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego* **ustala się przeznaczenie podstawowe** pod pas drogowy drogi publicznej, o parametrach klasy głównej ruchu przyspieszonego, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Obowiązuje szerokość pasa drogowego określona liniami rozgraniczającymi, ustalona zgodnie z rysunkiem planu i istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, opisanego jako *tereny dróg publicznych klasy zbiorczej* **ustala się przeznaczenie podstawowe** pod drogę publiczną o parametrach klasy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Obowiązuje szerokość pasa drogowego określona liniami rozgraniczającymi, ustalona zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, opisanego jako *tereny dróg publicznych klasy lokalnej* **ustala się przeznaczenie podstawowe** pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Obowiązuje szerokość pasa drogowego określona liniami rozgraniczającymi, ustalona zgodnie z rysunkiem planu i przedstawionymi wymiarami.

ROZDZIAŁ 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- § 19.1 Zaopatrzenie w wodę należy realizować w oparciu o rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, a także zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców.
 3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.
- § 20.1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach lokalnych, a także zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.
 3. Dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w ust. 2 do kanalizacji deszczowej w drogach publicznych.
 4. Ustala się nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.
 5. Obowiązuje bezwzględny zakaz rozsącania w gruncie wód, o których mowa w ust 2.
- § 21.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.
 3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę.
 4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.
- § 22. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz :
- 1) ze zbiorników stałych;
 - 2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej.
- § 23. Zaopatrzenie w energię cieplną należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w

zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

- §24. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
- §25. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

- § 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.
- § 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

.....

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.

Bilans terenów objętych planem przedstawia się w następujący sposób:

- 1) 4,25 ha – **U/P** tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych oznaczone symbolem ;
- 2) 0,06 ha – **WS** tereny wód powierzchniowych;
- 3) 0,13 ha – **KDGP** tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) 0,25 ha – **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) 0,66 ha – **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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 uzgodnień 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), do którego złożono 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 – Długoleś. 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.

.....