

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY MIĘKINIA
z dnia 25.01.2021r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krępiec-Mrozów aktywność gospodarcza” w gminie Miękinia w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 27.11.2020r. do 18.12.2020r.

W związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 33, 42 ustawy 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 2020r. poz. 283 z późn. zm) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Miękinia Nr XI/121/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 sierpnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krępiec-Mrozów aktywność gospodarcza” rozstrzyga się jak następuje:

§ 1

1. **Uwzględnia się** w części uwag A, w ilości 28 szt, o jednobrzmiącej treści, złożonych do projektu miejscowego planu przez 36 osoby, przy czym 4 osoby w terminie późniejszym uwagę wycofały (osoby, nazwiska, adresy i daty złożenia w aktach sprawy) w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag A** dotyczących:
 - 1) braku racjonalnego uzasadnienia, braku uzbrojenia, dopuszczenia lokalizacji uciążliwego przemysłu, dopuszczenia wieżowca kilkunasto kondygnacyjnego, masztów telefonii komórkowej w odległości 200-300m od zabudowań mieszkalnych, w bezpośrednim sąsiedztwie pól uprawnych i lasu;
 - 2) braku finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
 - 3) braku możliwości zaopatrzenia w wodę;
 - 4) braku możliwości odprowadzenia ścieków z działek objętych planem;
 - 5) szkodliwości zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG. Szkodliwość dla środowiska, wód gruntowych i powierzchniowych, gleb uprawnych i powietrza;
 - 6) wieloletnich zaniedbań i zaległości w rozbudowie infrastruktury, braku komunikacji zbiorowej z Wrocławiem, Środą Śląską, Miękinią zniechęcające potencjalnych inwestorów. Zniechęcanie kolejnych rodzin do zamieszkania w gminie poprzez dymiące kominy i wieżowce, może hałaśliwy i rozświetlony park rozrywki czy centrum handlowe na terenie otoczonym polami i lasami. zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
 - 7) sprzeczności projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
 - 8) spadku wartości nieruchomości rolnych, a zwłaszcza działek już zabudowanych czy przeznaczonych do zabudowy;
 - 9) braku posiadania strategii rozwoju gminy, brak analizy potencjału rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy, a w szczególności czy jest potrzeba przekształcania kolejnych hektarów na aktywność gospodarczą, podczas gdy w gminie jest wolnych ponad 1000 ha przeznaczonych pod AG w znacznie lepszych lokalizacjach i jako inwestorzy o nie nie zabiegają. Nie przeprowadzono analizy podmiotów gospodarczych funkcjonujących w gminie, analizy rynku pracy, analizy bezrobocia, analizy systemu edukacji;

- 10) położenia projektu planu w korytarzu przewietrzania miasta, który mógłby zostać zaburzony w związku z budową dużych obiektów;
- 11) nie wychodzenia naprzeciw zapisom prognozy na środowisko naturalne;
- 12) niezgodności z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, negatywnego wpływu na środowisko i mieszkańców poprzez pole elektromagnetyczne, zagrożenie pożarowe, hałas, zmianę warunków wodnych, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, możliwość wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia organizmów;
- 13) szczególnego potraktowania w Studium terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach. Nadmierne wpływy oświetlenia na sąsiadujące budynki zanieczyszczenie światłem spowodowane przez bezpośrednią bliskość terenu przemysłowego z sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi;
- 14) dysonansu krajobrazowy spowodowany przez dymiące kominy, wieżowce oraz wysokie i rozległe zabudowania przemysłowe;
- 15) odrzucenia projektu planu w całości.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną dla terenów aktywności gospodarczej, w miejscach, które mogą być wizualnie ekspozycyjne, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów. Projekt planu po wprowadzeniu w/w zmian zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 lub IT.1 odrzuca się z uwagi na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Nie uwzględnia się pozostałej części uwag ze względu na brak zasadności podnoszonych argumentów. Przytaczane twierdzenia nie zostały również poparte uzasadnieniem, które uwiarygodniałoby prawdziwość i zasadność podnoszonych tez. (1) Projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonym uchwałą nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.). Do projektu planu, a wcześniej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wniosek inwestora, który jest zainteresowany budową swoich obiektów logistycznych na znacznej części przedmiotowego obszaru. Dlatego też argument dotyczący braku racjonalnego uzasadnienia i braku zainteresowania inwestorów dla opracowania projektu planu nie ma poparcia w faktach i nie zasługuje na uwzględnienie. (2) Umożliwienie nowych inwestycji stworzy podstawę do budowy nowego, potrzebnego połączenia komunikacyjnego oraz uzbrojenia terenu. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2020r. poz. 470 z późn. zm.) *„Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.”* Dlatego koszt budowy drogi obsługującej tereny aktywności gospodarczej będzie należał do inwestora przedsięwzięcia. (3), (4), (6) Gmina Miękinia nie ma wieloletnich zaniedbań w budowie dróg i infrastruktury technicznej. Gmina Miękinia dynamicznie się rozwija zarówno w sektorze inwestycji gminnych, jak i inwestycji prywatnych, w tym gospodarczych, przynoszących znaczny przychód do budżetu gminy. Gmina Miękinia realizuje co roku inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, co uwidocznione jest w corocznym Raplocie o stanie gminy, publikowanym na BIPie - budowa nowych dróg wraz z sieciami, przebudowa dróg istniejących,

budowa oświetlenia ulicznego, budowa placów zabaw, skwerów, siłowni zewnętrznych, wiat rekreacyjnych, budowa parkingów (m.in. P&R w Miękinii, w Księgonicach, Mrozowie), budowa żłobków (Wilkszyn, Miękinia), budowa szkół (Lutynia, rozbudowa szkoły w Pisarzowicach). Sieć wodociągowa jest w każdej miejscowości. Obecnie będzie realizowana budowa nowego ujęcia wody w Kadłubie wraz z sieciami.

Sieć kanalizacyjna funkcjonuje i jest realizowana jest w Miękinii, Brzezynie, Wilkszynie, Lutyni, a obecnie rozpoczęto w Kadłubie i Siemichowie. W każdej miejscowości jest sieć telekomunikacyjna, a dostawa gazu z sieci możliwa jest w Miękinii, Pisarzowicach, Wilkszynie, częściowo w Błoniach, Źródłach, Krępicach, Żurawieńcu, Wróblowicach, Lutyni, Brzezynie, Kadłubie.

Kursuje komunikacja międzygminna autobusowa - kilka linii, jest dostęp do pociągów (2 linie kolejowe), kursują autobusy szkolne i komunikacja prywatna. W ustaleniach planu miejscowego nie ma możliwości zagwarantowania budowy sieci infrastruktury technicznej przez przeznaczeniem terenu pod konkretne przeznaczenie. Dopiero po uchwaleniu planu miejscowego mogą rozpocząć się procesy realizacji ustaleń tego planu w postaci realizacji dróg i sieci infrastruktury technicznej. W przypadku braku możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną będącą zadaniem własnym gminy (wodociągi, kanalizacja) inwestycja zostanie wstrzymana lub inwestor może partycypować w budowie sieci infrastruktury technicznej. Dlatego też argumenty dotyczące braku możliwości finansowych dla zbudowania dróg oraz sieci infrastruktury technicznej nie posiadają merytorycznego uzasadnienia. Wręcz przeciwnie znacząca inwestycja w tym obszarze pozwoli na rozwój niezbędnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej, nie tylko wodno-kanalizacyjnej, ale można się również spodziewać iż nastąpią takie przekształcenia, które mogą spowodować opłacalność budowy sieci gazowej, finansowanej przez zarządzającego tą siecią. Dlatego też brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia wnoszonych uwag. (5), (6), (12) Nieprawdziwym jest również stwierdzenie o sytuowaniu obiektów, które będą stanowić źródło zanieczyszczenia środowiska oraz będą szkodliwe dla mieszkańców wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych. Ustalenia planu miejscowego muszą być analizowane wspólnie z istniejącym prawodawstwem, w szczególności z zakresu ochrony środowiska. Należy tu również wskazać, iż w ramach prac planistycznych dotyczących projektu planu prowadzona jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 46 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: sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko (w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami), projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem poddano opiniowaniu przez właściwe organy, w tym w szczególności przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Właściwe organy nie wniosły istotnych zastrzeżeń do ustaleń projektu planu, ani do ustaleń prognozy. Nie wskazano w dokumencie niejasności ani nieścisłości. Z uwagi na istniejące przepisy odrębne określające możliwość wpływu inwestycji na środowisko, o możliwości, zakresie i sposobach realizacji poszczególnych inwestycji, dla których ramy wyznacza przedmiotowy projekt planu, przesądzi ewentualna procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Oznacza to, iż z uwagi na istniejące uwarunkowania prawne do realizacji w przedmiotowym terenie będą możliwe tylko takie przedsięwzięcia, których ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże przekroczenia przyjętych norm w zakresie ochrony środowiska, w tym środowiska przyrodniczego. Dlatego też argument, iż zaplanowane w obszarze planu inwestycje będą szkodliwe dla środowiska w zakresie wód gruntowych, wód powierzchniowych, gleb uprawnych, hałasu, wytwarzanego pola elektromagnetycznego, zagrożenia pożarowego, zmiany warunków wodnych, możliwości wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia organizmów nie ma podstaw merytorycznych i brak jest uzasadnienia dla odrzucenia projektu planu w tym aspekcie. Obszar jest użytkowany rolniczo i nie występują tu stanowiska chronionych roślin i zwierząt. Należy tu również zwrócić uwagę, iż obszar planu nie sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, a tereny stref aktywności gospodarczej mogą również stymulować popyt na działki mieszkaniowe, które znajdują się w rejonie opracowania. Nieprawdziwym jest również stwierdzenie, iż tereny objęte opracowaniem

planu były przeznaczone lub zalecane do zalesienia. Fragment obszaru planu był przeznaczony jako strefa aktywności gospodarczej już w Studium z roku 2012r., później podjęto inne decyzje planistyczne dla przedmiotowego obszaru, ale nie były przeznaczone w Studium do zalesienia.

(7) Projekt planu nie jest również sprzeczny z ustaleniami Studium z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla urządzeń fotowoltaiki – strefa taka została ustalona w § 7 ust. 2 przedmiotowej uchwały i obejmuje swoim zasięgiem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1P-U/1 i 1P-U/2. Brak jest naukowych dowodów mówiących o negatywnym oddziaływaniu paneli fotowoltaicznych na zdrowie i życie ludzi. Funkcjonowanie elektrowni fotowoltaicznych nie powoduje emisji zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. W wyniku konwersji fotowoltaicznej wytwarzana jest energia elektryczna przesyłana do sieci. Są to urządzenia powszechnie występujące, z powodzeniem montowane m.in. na budynkach mieszkaniowych. Granice strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenów na których dopuszcza się ich rozmieszczenie. Zgodnie z art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, podobnie jak przy sytuowaniu każdej innej działalności o charakterze produkcyjnym. Co do fotowoltaiki, to z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że wyprodukowana na terenach przemysłowych energia będzie skonsumowana na terenie zakładu, jedynie nadwyżki powędrują do sieci. Ponadto konieczność pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych wynika z podpisanych dokumentów międzynarodowych (Konwencja Genewska w sprawie transgranicznego zanieczyszczenia powietrza na dalekie odległości z 1979 r. wraz z II protokołem siarkowym z 1994 r. (Oslo), Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Rio de Janeiro, 1992 r.), a także przyjętych przez władze dokumentów (Polityka Energetycznej Polski do 2030 roku, Krajowy plan działań w zakresie energii ze źródeł odnawialnych), zgodnie z którymi Polska zobowiązuje się zwiększać udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju. Z tego powodu wzrost powierzchni instalacji wykorzystujących energię odnawialną jest pożądanym. W związku z powyższym brak jest również uzasadnienia do stwierdzenia niemożliwości prowadzenia upraw rolniczych na sąsiadujących terenach rolnych. (13) W polskim prawodawstwie nie występuje natomiast norma zanieczyszczenia światłem w związku z powyższym brak jest podstaw do wskazania przekroczeń w tym zakresie. Z projektu MPZP nie wynika, żeby planowana funkcja mogłaby narazić otoczenie na nadmierną emisję światła.

(9) Nieprawdziwym jest również argument dotyczący braku analizy potrzebnych terenów rozwojowych w gminie. Z mocy prawa, taka analiza jest dokonywana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia taka analiza została również sporządzona w perspektywie 30-letniej i w każdej zmianie Studium była aktualizowana. Przedmiotowe tereny aktywności gospodarczej nie wykraczają poza bilans potrzebnych zasobów rozwojowych. Należy tu również podkreślić, iż dokument Studium musi przewidywać inwestycje perspektywiczne i fakt posiadania zasobu gruntów nie przekreśla potrzeby uruchamiania nowych inwestycji. Nie wszystkie bowiem grunty znajdujące się w zasobie terenów rozwojowych aktywności gospodarczej można łatwo uruchomić pod inwestycje.

(10) Przedmiotowy teren nie znajduje się w „korytarzu przewietrzania miasta” i gmina Miękinia nie ma związanych z przedmiotowym terenem żadnych umów, ani zobowiązań związanych z przewietrzaniem miasta Wrocławia.

(11) Niezasadnym i niezrozumiałym jest również argument nie wychodzenia naprzeciw zapisom prognozy oddziaływania na środowisko, przy czym brak jest wskazania tych zapisów. Analiza tych dokumentów nie wskazuje na istotne rozbieżności pomiędzy prognozą i projektem planu. Należy również zwrócić uwagę, że prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem uzupełniającym dla projektu planu i nie ma wartości nadrzędnej dla projektu planu. (12) Niezasadnym i niezrozumiałym jest również argument rzekomej niezgodności z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 20 stanowi: 1. *Plan miejscowy uchwała rada gminy, po*

stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Doprawdy trudno jest domyśleć się w jakim zakresie uchwalenie przedmiotowego projektu planu miałyby naruszać cytowany wyżej art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(14) Nie można się zgodzić również z argumentami wnoszącymi uwagę w zakresie kształtowania krajobrazu. Projekt planu stanowi podstawę dla usytuowania nowych obiektów usługowych i przemysłowych, jako taki musi więc uwzględniać wymagania techniczne ustalanych funkcji, takich jak wysokość zabudowy, wyposażenie w powierzchnie biologicznie czynne, wskaźniki zabudowy oraz miejsc parkingowych. Do realizacji zakładanego przedsięwzięcia wybrano tereny znajdujące się poza obszarem istniejących jednostek osadniczych, na których nie występują ograniczenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego czy innych wyjątkowych walorów terenów, co potwierdzają również pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Obszary aktywności gospodarczej są niezbędnym elementem każdej gminy, który zapewnia odpowiednie dochody gmin, możliwość zatrudnienia mieszkańców ich dochody, dobrobyt i możliwości sprawcze gminy w realizacji swoich zadań. Z uwagi na zastrzeżenia lokalnej społeczności zdecydowano się również na wprowadzenie dodatkowych ustaleń, które mają na celu stworzenie bariery wizualnej dla obiektów aktywności gospodarczej. (1) W tym aspekcie należy wskazać również, iż z mocy przepisów odrębnych (art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 2410 z późn. zm)) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.* Zarzut podnoszony w uwadze dotyczący przekazników telefonii komórkowej jest dlatego niemożliwy do uwzględnienia.

(13) Przy opracowaniu każdego projektu planu analizowane są specyficzne i jednostkowe uwarunkowania i ustalenia, bez istotnego znaczenia jest fakt, iż teren ten ma odmienne ustalenia w zakresie wskaźników powierzchni biologicznie czynnych oraz miejsc parkingowych niż inne strefy wyznaczone w Studium. Wskaźnik parkingowy w szeregu przypadków jest zbyt wysoki z uwagi na fakt, iż znacząca część podmiotów gospodarczych zapewnia swoim pracownikom transport zbiorowy, w związku z powyższym ilość niezbędnych miejsc parkingowych sukcesywnie zmniejsza się. Wskaźnik niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej zależy od indywidualnych cech analizowanego obszaru. W przypadku przedmiotowego terenu, który położony jest w sąsiedztwie terenów zielonych oceniono, iż nie ma potrzeby ustalenia wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo uwagi w omawianym zakresie dotyczą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie jest przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Dlatego też uwzględnienie argumentu dotyczącego odmiennych ustaleń dla strefy AG.1 w Studium i planie miejscowym uznaje się również bezzasadne.

(8) Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:*

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Roszczenia przewidziane w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oraz odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, mają charakter cywilnoprawny i zgodnie z wolą ustawodawcy winny być realizowane na przewidzianych dla

tego rodzaju świadczeń zasadach. Ocena spadku wartości nieruchomości nie należy arbitralnie do właścicieli przedmiotowych nieruchomości, ale musi wynikać z operatu szacunkowego. Wysokość odszkodowania [o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym] powinna zostać określona według cen z dnia jego ustalenia, którym będzie albo porozumienie stron co do wysokości odszkodowania (zgoda na wycenę przedstawioną przez rzeczoznawcę) albo - w razie sporu sądowego - wysokość ustalona w wyroku sądu na dzień jego wydania. Jeśli chodzi o sposób wyceny, wysokość odszkodowania z art. 36 ust 1 pkt 1 u.p.z.p., określa się przyjmując różnicę pomiędzy wartością nieruchomości według stanu sprzed i po wejściu w życie planu. Działki, których właścicielami są wnoszący uwagę nie wchodzą w zakres obszarowy opracowania planu miejscowego, dlatego trudno tu mówić o spowodowanym przez uchwalenie planu niemożności wykorzystania tych nieruchomości w dotychczasowy sposób lub z ograniczeniem tego wykorzystania spowodowanym uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego. Odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 2019 r. I ACa 119/18). Odszkodowania w związku z art. 36.ust. 1 i 3 będą przysługiwać o ile zostanie wskazana taka faktyczna okoliczność. Na dzień dzisiejszy nie można przyjąć z góry takiego scenariusza.

(15) W związku z przytoczonymi powyżej argumentami prawnymi oraz faktycznymi odrzuca się uwagi w całości.

§ 2

1. **Uwzględnia** się w części uwagi B, w ilości 9 szt, o jednobrzmiącej treści, złożone do projektu miejscowego planu przez 14 osób (osoby, nazwiska, adresy i daty złożenia w aktach sprawy) w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalnie linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia** się uwag B w całym pozostałym zakresie:
 - 1) położenia wyznaczonego obszaru w korytarzu nawietrznym miasta;
 - 2) nie wychodzenia naprzeciw zapisom prognozy na środowisko naturalne;
 - 3) roszczeń właścicieli gruntów znajdujących się w sąsiedztwie;
 - 4) roszczeń właścicieli z tytułu ograniczenia lub uniemożliwienia jej wcześniejszego zagospodarowania;
 - 5) niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) negatywnego wpływu strefy przemysłowej na środowisko i mieszkańców w zakresie pola elektromagnetycznego, zagrożenia pożarowego, hałasu, zmiany warunków wodnych, możliwość emisji do atmosfery szkodliwych gazów i pyłów (zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby), możliwość wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia zdrowia organizmów;
 - 7) zawierania przez teren AG.1 wyjątków od pozostałych stref: 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc pracy, a nie 10 jak w pozostałych strefach, 10% powierzchni czynnej biologicznie, a nie 20% jak w innych strefach;
 - 8) nadmiernego wpływu oświetlenia na sąsiadujące budynki mieszkalne;
 - 9) nadużycia władztwa planistycznego gminy w wyniku nie uwzględnienia sprzeciwu mieszkańców co do powstania strefy przemysłowej;
 - 10) braku racjonalnego uzasadnienia, braku uzbrojenia, dopuszczenia lokalizacji uciążliwego przemysłu, dopuszczenia wieżowca kilkunasto kondygnacyjnego, masztów telefonii komórkowej w odległości 200-300m od zabudowań mieszkalnych, w bezpośrednim sąsiedztwie pól uprawnych i lasu;

- 11) braku finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
- 12) braku możliwości zaopatrzenia w wodę;
- 13) braku możliwości odprowadzenia ścieków z działek objętych planem;
- 14) szkodliwości zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG. Szkodliwość dla środowiska, wód gruntowych i powierzchniowych, gleb uprawnych i powietrza;
- 15) wieloletnich zaniedbań i zaległości w rozbudowie infrastruktury, brak komunikacji zbiorowej z Wrocławiem, Środą Śląską, Miękinią zniechęcające potencjalnych inwestorów. Zniechęcanie kolejnych rodzin do zamieszkania w gminie poprzez dymiące kominy i wieżowce, może hałaśliwy i rozświetlony park rozrywki czy centrum handlowe na terenie otoczonym polami i lasami. zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
- 16) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
- 17) spadku wartości nieruchomości rolnych, a zwłaszcza działek już zabudowanych czy przeznaczonych do zabudowy;
- 18) braku posiadania strategii rozwoju gminy, brak analizy potencjału rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy, a w szczególności czy jest potrzeba przekształcania kolejnych hektarów na aktywność gospodarczą, podczas gdy w gminie jest wolnych ponad 1000 ha przeznaczonych pod AG w znacznie lepszych lokalizacjach i jakoś inwestorzy o nie nie zabiegają. Nie przeprowadzono analizy podmiotów gospodarczych funkcjonujących w gminie, analizy rynku pracy, analizy bezrobocia, analizy systemu edukacji;
- 19) dysonansu krajobrazowy spowodowany przez dymiące kominy, wieżowce oraz wysokie i rozległe zabudowania przemysłowe;
- 20) odrzucenia projektu planu w całości.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną dla terenów aktywności gospodarczej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 i IT.1 odrzuca się z uwagi na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

W pozostałym zakresie uwagi nie zostały uwzględnione. Ad.9) W zakresie nadużycia władztwa planistycznego z uwagi na niezasadność tego argumentu. Przedmiotowy projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, realizuje istotny cel polityki przestrzennej gminy, jakim jest stworzenie warunków dla lokalizacji podmiotów gospodarczych, stanowiących dochód dla mieszkańców gminy, zarówno w postaci podatków odprowadzanych do budżetu gminy, jak i bezpośrednio dla mieszkańców, dla których tworzone są miejsca pracy. Inwestycja gospodarcza wspomogę również rozwój dróg i sieci infrastruktury technicznej w rejonie. Projekt planu sporządzany

jest na podstawie i w ramach obowiązujących przepisów prawa. Projekt planu nie ingeruje w prawa własności wnoszących uwagi. Ze względu na obawy lokalnej społeczności wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną dla terenów aktywności gospodarczej. Argumenty zaś przytaczane w uwagach nie mają uzasadnienia ani prawnego, ani merytorycznego. Nie można wskazać bowiem naruszenia interesu prawnego wnoszących uwagę poprzez uchwalenie planu miejscowego. Rejon drogi krajowej 94, w którym znajduje się obszar objęty planem, jest w szerokim zakresie przeznaczony pod strefy aktywności gospodarczej. Uchwalenie przedmiotowego projektu planu i przeznaczenie jego obszarów pod aktywność gospodarczą nie zmienia w istotny statusu i charakteru terenów sąsiednich.

Uzasadnienie nie uwzględnienia pozostałych aspektów uwagi, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1.

§ 3

1. **Uwzględnia** się w części uwagę C, złożoną w dn. 29.12.2020r. przez _____, do której załączone były listy z podpisami 84 osób w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym zakresie uwagi C** dotyczącej odrzucenia planu w całości ze względu na:
 - 1) chęć przekształcenia swoich działek rolnych na działki budowlane pod zabudowę jednorodzinną;
 - 2) niechęć właścicieli budynków jednorodzinnych dla wprowadzenia funkcji gospodarczych w rejonie ich sąsiedztwa;
 - 3) utratę atrakcyjności działek wnoszących uwagi dla potencjalnych nabywców ich nieruchomości;
 - 4) występowanie terenów leśnych, graniczących z obszarem opracowania planu;
 - 5) negatywny wpływ na środowisko (powietrze, hałas), zdrowie i samopoczucie mieszkańców miejscowości, znajdujących się w rejonie opracowania, a w efekcie odpływ mieszkańców do innych gmin;
 - 6) pozbawienia miejscowych rolników możliwości upraw;
 - 7) występowanie zwierząt będących pod ochroną, żyjących w symbiozie z tutejszymi uprawami rolnymi;
 - 8) degradacji środowiska i uprzykrzeniem życia osób mieszkających w pobliżu;
 - 9) nieodpowiednim informowaniu mieszkańców, zorganizowaniu debaty w okresie wakacyjnym, podejmowaniu działań w okresie epidemii; publikacji na geoportalu;
 - 10) występowaniu w okolicy wystarczająco dużej ilości stref przemysłowych, które już wpływają negatywnie na okolicę
 - 11) fakt, iż większą korzyść miałoby przekształcenie przedmiotowego terenu na zabudowę jednorodzinną;
 - 12) konieczność wstrzymania wszelkich prac i ponownego ustalenia terminu debaty.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną dla terenów aktywności gospodarczej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów

infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 lub IT.1 odrzuca się z uwagi na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Ad. 4) i 7) Projekt planu został poddany opiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, organ ten nie wniósł zastrzeżeń do przedmiotowego projektu planu, w aspekcie sąsiedztwa z terenami leśnymi, ani w aspekcie występowania stanowisk chronionych roślin i zwierząt, w związku z powyższym argumenty w tym względzie uznaje się za bezzasadne.

6) Z uwagi na istniejące uwarunkowania prawne do realizacji w przedmiotowym terenie będą możliwe tylko takie przedsięwzięcia, których ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże przekroczenia przyjętych norm w zakresie ochrony środowiska, w tym środowiska przyrodniczego. Dlatego też argument, iż zaplanowane w obszarze planu inwestycje będą szkodliwe dla środowiska w zakresie wód gruntowych, wód powierzchniowych, gleb uprawnych i możliwości upraw rolnych nie mają uzasadnienia.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w związku z argumentami zawartymi w pkt 3), 5), 8), 10) zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1.

Ad. 1), 2), 9), 11), 12) Rozwój terenów aktywności gospodarczej jest podstawowym filarem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jest również istotnym zadaniem gminy, niemniej jednak są to zadania oddzielne i nie powinny być stawiane jako cele przeciwstawne, bowiem każda z tych dziedzin ma swoje uwarunkowania. W bilansie terenów rozwojowych przygotowywanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansuje się te pozycje osobno. Rozwój terenów aktywności gospodarczej (usługowo-przemysłowych) nie umniejsza możliwości rozwoju terenów mieszkaniowych. Podjęto decyzję w sprawie wprowadzenia pasów zieleni w celu zmniejszenia oddziaływania wizualnego terenów przemysłowych, bowiem mieszkańcy wskazywali ten aspekt, jako możliwe ograniczenie atrakcyjności ich terenów. Natomiast chęć przekształcenia swoich działek rolnych na działki budowlane pod zabudowę jednorodzinną i niechęć właścicieli budynków jednorodzinnych dla wprowadzenia funkcji gospodarczych w rejonie ich sąsiedztwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem dla zaniechania opracowania przedmiotowego planu miejscowego. Tereny objęte planem znajdują się w obszarze oddziaływania drogi krajowej 94, wokół której skupione są tereny rozwoju gospodarczego, które planowane były od wielu lat.

W trakcie procedury planistycznej odbyły się do tej pory dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Pierwsze w okresie od 11.08.2020r. do 31.08.2020r., w trakcie wyłożenia odbyła się również w dn. 19.08.2020r. dyskusja publiczna, na którą nie przybyli zainteresowani. Wskutek uwzględnienia uwagi złożonej do projektu planu, przeprowadzono także drugie wyłożenie projektu planu – od 27.11.2020r. do 18.12.2020r. z dyskusją publiczną w dn. 02.12.2020r. Na dyskusję publiczną znów nikt z zainteresowanych nie przybył. O procesie przystąpienia do sporządzenia planu oraz wyłożenia do publicznego wglądu informowano zgodnie z procedurami opisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za pomocą ogłoszeń w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy. Projekt planu był dostępny zarówno w Urzędzie Gminy, jak i na stronie internetowej. W związku z powyższym nie można się zgodzić z zasadnością zarzutu o nieodpowiednim informowaniu społeczeństwa, ani niewystarczającym czasie na zapoznanie się z projektem. Dyskusja publiczna odbyła się dwukrotnie – w sierpniu i listopadzie ubiegłego roku. Niemożliwym do spełnienia jest również postulat zawieszenia prac nad planem z uwagi na czas epidemii. Procedury przygotowane przez Urząd stosowały się do wytycznych i zasad wprowadzonych w związku z pandemią Covid-19.

Niezasadne jest również stwierdzenie, iż przekształcenie terenów pod zabudowę mieszkaniową przyniesie taki sam efekt gospodarczo-finansowy. Przede wszystkim podatki wpływające od zabudowy usługowej są zupełnie innego wymiaru niż podatki od zabudowy mieszkaniowej. Inwestorzy przemysłowi partycypują w kosztach rozwoju infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych – zarówno publicznych, jak i są w stanie wybudować drogi wewnętrzne. Mieszkańcy natomiast oczekują zaangażowania gminy w inwestycje infrastrukturalne. Nie można porównać skutków finansowych tych przeznaczeń. Tereny zabudowy mieszkaniowej to najczęściej obciążenie dla budżetu gminy, podczas gdy inwestycje usługowe i przemysłowe przynoszą budżetowi gminy korzyść. Na geoportalu znajduje się obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dlatego jest widoczna strefa przemysłowa. W zakresie pozostałych uwag zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1.

§ 4

1. **Uwzględnia się w części uwagi (D)** , złożonych w dn. 04.01.2021r. w zakresie poszerzenia pasa ochronnego o neutralnym charakterze dla istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej, w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednie nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag (D) dotyczących:**
 - 1) nieodpowiedniego informowania o projekcie, uchwałach Rady Gminy, ograniczonego wglądu w dokumenty i ograniczonych terminów ustosunkowania się do projektu;
 - 2) brak jasnego uzasadnienia do wytyczania nowych terenów AG.1 tej wielkości i w tej lokalizacji;
 - 3) położenie projektu planu w korytarzu przewietrzania miasta, który mógłby zostać zaburzony w związku z budową dużych obiektów;
 - 4) niezgodności z przepisami prawa, a w szczególności art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) niejasny sposób opisu wpływu na środowisko naturalne;
 - 6) szczególne potraktowanie terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach, brak uzasadnienia w projekcie;
 - 7) nadmierne wpływy oświetlenia na sąsiadujące budynki zanieczyszczenie światłem spowodowane przez bezpośrednią bliskość terenu przemysłowego z sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi;
 - 8) brak finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
 - 9) brak wskazania ciągów komunikacyjnych dla planowanych terenów AG.1 zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
 - 10) brak możliwości zaopatrzenia w wodę, brak jednocześnie wskazania w jaki sposób gmina rozwiąże bieżącą sytuację z niedoborem przepustowości istniejących wodociągów. Zagrożenie skażeniem produktami ropopochodnymi w związku z dopuszczeniem punktów obsługi dla ruchu kołowego;
 - 11) szkodliwość zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód;
 - 12) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
 - 13) obawą, iż obecność farmy fotowoltaicznej w sąsiedztwie domów jednorodzinnych pogorszy efektywność przydomowych mikroinstalacji, w związku z tym, że sieć elektroenergetyczna nie

- będzie w stanie odebrać całości wyprodukowanej energii co będzie skutkowało wymuszonymi przerwami prądu przy pomocy mikroinstalacji, a tym samym stratami finansowymi gospodarstw domowych;
- 14) strefa przemysłowa miałaby negatywny wpływ na mieszkańców i środowisko (pole elektromagnetyczne, hałas, a także zanieczyszczenie światłem, które nie zostało uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko);
 - 15) należy w przyszłości zapobiec inwestycjom wykluczającym pogodzenie funkcjonalności przeważającej funkcji mieszkaniowej;
 - 16) błąd logiczny w prognozie na str. 16 w zakresie oceny prognozowanego zanieczyszczenia powietrza.
 - 17) spadek wartości nieruchomości sąsiednich, a zwłaszcza działek już zabudowanych czy przeznaczonych do zabudowy nadużycie władztwa planistycznego gminy w wyniku nie uwzględnienia sprzeciwu mieszkańców co do powstania strefy przemysłowej;
 - 18) projekt odbiega od wydawanych warunków zabudowy dla działek pod budynki jednorodzinne, co negatywnie wpłynie na krajobraz;
 - 19) odrzucenia projektu planu w całości.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną oraz pas ochronny dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 i IT.1 odrzuca się z uwagi na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Ad.1) W trakcie procedury planistycznej odbyły się do tej pory dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Pierwsze w okresie od 11.08.2020r. do 31.08.2020r., w trakcie wyłożenia odbyła się również w dn. 19.08.2020r. dyskusja publiczna, na którą nie przybyli zainteresowani. Wskutek uwzględnienia uwagi złożonej do projektu planu, przeprowadzono także drugie wyłożenie projektu planu – od 27.11.2020r. do 18.12.2020r. z dyskusją publiczną w dn. 02.12.2020r. Na dyskusję publiczną znów nikt z zainteresowanych nie przybył. O uchwałach Rady Gminy i procesie wyłożenia do publicznego wglądu informowano zgodnie z procedurami opisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za pomocą ogłoszeń w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy. Projekt planu był dostępny zarówno w Urzędzie Gminy, jak i na stronie internetowej. W związku z powyższym nie można się zgodzić z zasadnością zarzutu o nieodpowiednim informowaniu społeczeństwa, ani niewystarczającym czasie na zapoznanie się z projektem. Dyskusja publiczna odbyła się dwukrotnie – w sierpniu i listopadzie ubiegłego roku. Procedury przygotowane przez Urząd stosowały się do wytycznych i zasad wprowadzonych w związku z pandemią Covid-19. Procedury konsultacji społecznych w pełni wypełniają obowiązki nałożone w tym zakresie na procedurę planistyczną w trakcie sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad.9) w projekcie planu nie występują tereny AG.1, w związku z powyższym uwaga dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które nie było przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. W projekcie planu wskazuje się w § 9 ust. 3 pkt 5 zasady dojazdów

do terenów – od strony przyległych dróg, które są ustalone w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Ad.10) plan miejscowy nie jest dokumentem, w którym zamieszcza się wskazania w jaki sposób gmina rozwiąże bieżącą sytuację z niedoborem przepustowości istniejących wodociągów. W planie miejscowym zgodnie z art. 15 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ad.13) Zabudowa mieszkaniowa nie jest przeznaczona dla uzyskiwania pożytków z produkcji energii elektroenergetycznej. Gospodarstwa domowe nie odprowadzają podatków w związku z uzyskiwanymi z tego tytułu dochodami, w związku z powyższym postulat wyeliminowania możliwej konkurencji w zakresie produkcji energii elektrycznej nie zasługuje na uwzględnienie. Ad.15) Tereny objęte planem znajdują się w obszarze oddziaływania drogi krajowej 94, wokół której skupione są tereny rozwoju gospodarczego, które planowane były od wielu lat i to ta funkcja jest w tym obszarze elementem ważniejszym, bowiem pozwala na podnoszenie statusu ekonomiczno-gospodarczego gminy. Ad.16) Brak błędu logicznego w zakresie oceny prognozowanego stężenia szkodliwych substancji w powietrzu. Na etapie planu miejscowego rodzaj i ilość oddziaływań nie jest możliwa do ustalenia i zależeć będzie od charakteru inwestycji. Nawet jeśli natężenie ruchu na planowanej drodze jest w obecnej chwili trudne do oszacowania, to na drodze klasy lokalnej zazwyczaj nie występują znaczące zwiększenia stężenia szkodliwych substancji. Należy również przyjąć, że poza terenami, na których będzie prowadzona działalność przemysłowa nie wystąpią przekroczenia szkodliwych substancji, ponieważ takie są wymagania obowiązujących przepisów Prawa ochrony środowiska.

Ad. 15), 18) Projektu planu nie można porównywać z wydawanymi warunkami zabudowy dla budynków jednorodzinnych z uwagi na fakt, iż są to zupełnie różne procedury prawne i zupełnie różne przeznaczenia. Obszar planu nie sąsiaduje bezpośrednio z żadnym budynkiem, ani z terenami istniejącej lub planowanej zabudowy jednorodzinnej.

Odniesienie do pozostałych argumentów, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1.

§ 5

1. **Uwzględnia** się w części uwagi (E) i złozone w dn. 04.01.2021r., w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia** się w całym pozostałym zakresie uwag (E):
 - 1) nieodpowiednie informowanie o projekcie, uchwałach Rady Gminy, ograniczony dostęp do informacji i dokumentów i ograniczone terminy ustosunkowania się do projektu;
 - 2) w Studium brak jasnego uzasadnienia i przesłanek do wytyczania nowych terenów AG.1 tej wielkości i w tej lokalizacji w kontekście przewidywanego rozwoju gminy;
 - 3) tereny wskazane jako AG.1 oraz IT.1 nie są uzbrojone. Jednocześnie w projekcie brak jasnego wskazania jaki podmiot będzie odpowiedzialny za ich uzbrojenie i doprowadzenie mediów;
 - 4) projekt MPZP nie wychodzi naprzeciw zapisom prognozy wpływu na środowisko naturalne;
 - 5) położenie projektu planu w korytarzu przewietrzania miasta, który mógłby zostać zaburzony w związku z budową dużych obiektów;
 - 6) niezgodności z przepisami prawa, a w szczególności art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) niejasny sposób opisu wpływu na środowisko naturalne. Niezrozumiałe jest również nie uwzględnienie wskazań środowiskowych dla województwa dolnośląskiego;
 - 8) szczególne potraktowanie terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i

- ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach, brak uzasadnienia w projekcie;
- 9) nadmierne wpływy oświetlenia na sąsiadujące budynki zanieczyszczenie światłem spowodowane przez bezpośrednią bliskość terenu przemysłowego z sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi;
 - 10) brak finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
 - 11) brak wskazania ciągów komunikacyjnych dla planowanych terenów AG.1 zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
 - 12) brak możliwości zaopatrzenia w wodę dla inwestycji AG.1 oraz IT.1, brak jednocześnie wskazania w jaki sposób gmina rozwiąże bieżącą sytuację z niedoborem przepustowości istniejących wodociągów. Zagrożenie skażeniem wód gruntowych w strefie AG.1 oraz w strefie IT.1 produktami ropopochodnymi w związku z dopuszczeniem punktów obsługi dla ruchu kołowego;
 - 13) szkodliwość zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG;
 - 14) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
 - 15) wyznaczenie strefy oraz jej zabudowa wpłyną negatywnie na nieruchomości sąsiednie, a to jest niezgodne z prawem i spowoduje roszczenia zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 16) nadużycie władztwa planistycznego gminy w wyniku nie uwzględnienia sprzeciwu mieszkańców co do powstania strefy przemysłowej;
 - 17) odrzucenia planu w całości.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną oraz pas ochronny dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 i IT.1 odrzuca się z uwagi na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Ad.1) zgodnie z uzasadnieniem pkt 1) zawartym w § 4.

Ad.7) brak możliwości zrozumienia i odniesienia się do uwagi, bowiem nie wskazano co wnoszący uwagę zarzucają projektowi planu i jakie uwarunkowania nie zostały uwzględnione. W efekcie nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie.

Ad 2), 3), 8), 11), 12) i 13 nie uwzględnia się z uwagi na fakt, iż nie dotyczą one ustaleń planu miejscowego, a Studium, które nie jest przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Odniesienie merytoryczne zaś do problemów poruszanych w tych punktach znajduje się w uzasadnieniu zawartym w § 1.

Ad.4), 5), 6), 9), 10) 14) i 15), 17) zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1.

Ad. 16) zgodnie z uzasadnieniem dla punktu 9), zawartym w § 2.

§ 6

1. **Uwzględnia się w części uwagi (F) jednobrzmiącej treści, złożonej przez 3 osoby (dane w aktach sprawy), w ten sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.**
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag (F) w zakresie:**
 - 1) nieodpowiednie informowanie o projekcie, uchwałach Rady Gminy, ograniczony dostęp do informacji i dokumentów i ograniczone terminy ustosunkowania się do projektu;
 - 2) w Studium brak jasnego uzasadnienia i przesłanek do wytyczania nowych terenów AG.1 tej wielkości i w tej lokalizacji w kontekście przewidywanego rozwoju gminy;
 - 3) projekt MPZP nie wychodzi naprzeciw zapisom prognozy wpływu na środowisko naturalne, położenie projektu planu w korytarzu przewietrzania miasta, który mógłby zostać zaburzony w związku z budową dużych obiektów, niezgodności z przepisami prawa, a w szczególności art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niejasno opisany wpływ na środowisko, brak uwzględnienia wskazań środowiskowych dla województwa dolnośląskiego;
 - 4) szczególne potraktowanie terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach, brak uzasadnienia w projekcie;
 - 5) nadmierne wpływy oświetlenia na sąsiadujące budynki zanieczyszczenie światłem spowodowane przez bezpośrednią bliskość terenu przemysłowego z sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi;
 - 6) brak finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
 - 7) brak wskazania ciągów komunikacyjnych dla planowanych terenów AG.1 zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
 - 8) brak możliwości zaopatrzenia w wodę dla inwestycji AG.1 oraz IT.1, brak jednocześnie wskazania w jaki sposób gmina rozwiąże bieżącą sytuację z niedoborem przepustowości istniejących wodociągów.
 - 9) Zagrożenie skażeniem wód gruntowych w strefie IT.1 produktami ropopochodnymi w związku z dopuszczeniem punktów obsługi dla ruchu kołowego; szkodliwość zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG;
 - 10) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
 - 11) wyznaczenie strefy oraz jej zabudowa wpłyną negatywnie na nieruchomości sąsiednie, a to jest niezgodne z prawem i spowoduje roszczenia zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) nadużycie władztwa planistycznego gminy w wyniku nie uwzględnienia sprzeciwu mieszkańców co do powstania strefy przemysłowej;
 - 13) odrzucenia Studium i projektu planu w całości.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną oraz pas ochronny dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte

projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 i IT.1 odrzuca się z uwagi na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Ad.1) zgodnie z uzasadnieniem pkt 1) zawartym w § 4.

Ad.12) zgodnie z uzasadnieniem dla punktu 9), zawartym w § 2.

W zakresie pozostałych argumentów zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1.

§ 7

1. **Uwzględnia się w części uwagi (G)** (pismo złożone przez dwukrotnie), złożone w dn. 03.01.2021r. i 04.01.2021r., dotyczące odsunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy, w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwa się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag (G) dotyczących:**
 - 1) braku linii zabudowy §5, pkt 1) dotyczący infrastruktury technicznej jest nie do przyjęcia ze względu na natężenie hałasu, które może powodować wytwarzanie elektrosmogu;
 - 2) §5, pkt 2 proponowana maksymalna wysokość budowli (40m) jest wielokrotnie większa od sąsiednich budynków co skutkuje brakiem utrzymania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) ad. §5, pkt 3) – jak wyżej;
 - 4) ad § 9 ust. 1 pkt 2 zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej obciąży nadmiernie sieć wodociagową oraz pogłębi problem z niewystarczającą ilością wody w Gminie;
 - 5) ad § 9 ust. 2 pkt 1 – proponowane drogi o szerokości nie mniejszej niż 10m znacznie odbiegają od dróg lokalnych i standardów gminy;
 - 6) ad § 13 ust. 1 ;
 - a) pkt 1 – bazy budowlane i sprzętowe nie współgrają z krajobrazem lokalnym oraz będą powodować nadmierne natężenie hałasu i zanieczyszczenie powietrza,
 - b) pkt 14 – transport, logistyka i magazyny również nie współgrają z krajobrazem lokalnym, zabudową jednorodzinną oraz będą powodować całodobowy hałas oraz zanieczyszczenie powietrza;
 - c) ust. 2 produkcja energii elektrycznej z urządzeń o tak dużej mocy, powyżej 100kW negatywnie wpłynie na krajobraz, zdrowie mieszkańców, spowoduje duży elektrosmog,
 - d) ust 4. pkt 2 zaproponowany udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej w wysokości 80% nie współgra z krajobrazem i zabudową lokalną;
 - e) ust 4. pkt 3 zaproponowany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej jest zbyt mały w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej istniejącej w lokalnej zabudowie jednorodzinnej;
 - f) ust 4. pkt 5 proponowana wysokość zabudowy budynków – 40m jest niedopuszczalna biorąc pod uwagę bliskość sąsiednich zabudowań jednorodzinnych.
 - 7) odstąpienie od funkcji przemysłowych, występowania wystarczającej ilości terenów przemysłowych w gminie, spadku wartości nieruchomości, uciążliwości terenów przemysłowych;

8) odrzucenia planu w całości.

uzasadnienie

Uwzględniono uwagę w zakresie odsunięcia linii zabudowy. Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną oraz pas ochronny dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Nie uwzględniono pozostałych aspektów uwag. Ad. 1. Ustalenie §5, pkt 1) dotyczy obiektów infrastruktury technicznej – są to zazwyczaj niewielkie obiekty budowlane, własności zarządców sieci, których wyznaczenie jest niezbędne nie tylko dla obsługi planowanych na terenach obiektów, ale także funkcjonalności całego systemu sieci infrastruktury. Niezbędnym jest również zazwyczaj wydzielenie odpowiednich działek pod te urządzenia i przekazanie ich dysponentom sieci. Dysponenti sieci nie są zainteresowani pozyskiwaniem i utrzymywaniem dużych obszarów działek pod te funkcje. Umożliwienie usytuowania tych obiektów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ale w oparciu o inne przepisy odrębne pozwala na takie zaplanowanie powierzchni niezbędnych działek po funkcje infrastruktury technicznej, które będą optymalne z punktu widzenia usytuowania danych urządzeń ale też wielkości niezbędnych działek. Utrzymanie linii nieprzekraczalnych w tym zakresie automatycznie przełożyłoby się na konieczność powiększenia działek infrastrukturalnych, a tym samym większe koszty pozyskania, utrzymania i budowy sieci infrastruktury technicznej, co nie jest w interesie społecznym. Nieprawdziwym jest natomiast argument uciążliwości tych obiektów, bowiem w zakresie przekroczeń norm ochrony środowiska obowiązują przepisy odrębne i dysponenti sieci również im podlegają.

Ad. 2), 3) 6d, e, f) Ustaleń projektu planu, który dotyczy terenów aktywności gospodarczej nie można porównywać z wydawanymi warunkami zabudowy, czy zasadami zagospodarowania dla budynków jednorodzinnych z uwagi na fakt, iż są to funkcje o innych wymaganiach. Obszar planu nie sąsiaduje bezpośrednio z żadnym budynkiem, ani z terenami istniejącej lub planowanej zabudowy jednorodzinnej. Dlatego nie można się zgodzić również z argumentami wnoszącymi uwagę w zakresie kształtowania krajobrazu. Projekt planu stanowi podstawę dla usytuowania nowych obiektów usługowych i przemysłowych, jako taki musi więc uwzględniać wymagania techniczne ustalanych funkcji, takich jak wysokość zabudowy, wyposażenie w powierzchnie biologicznie czynne, wskaźniki zabudowy oraz miejsc parkingowych. Do realizacji zakładanego przedsięwzięcia wybrano tereny znajdujące się poza obszarem istniejących jednostek osadniczych, na których nie występują ograniczenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego czy innych wyjątkowych walorów terenów, co potwierdzają również pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Obszary aktywności gospodarczej są niezbędnym elementem każdej gminy, który zapewnia odpowiednie dochody gmin, możliwość zatrudnienia mieszkańców ich dochody, dobrobyt i możliwości sprawcze gminy w realizacji swoich zadań. Z uwagi na zastrzeżenia lokalnej społeczności zdecydowano się również na wprowadzenie dodatkowych ustaleń, które mają na celu stworzenie bariery wizualnej dla obiektów aktywności gospodarczej.

Ad. 4) W ustaleniach planu miejscowego nie ma możliwości zagwarantowania budowy sieci infrastruktury technicznej przez przeznaczeniem terenu pod konkretne przeznaczenie. Dopiero po uchwaleniu planu miejscowego mogą rozpocząć się procesy realizacji ustaleń tego planu w postaci realizacji dróg i sieci infrastruktury technicznej. W przypadku braku możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną będącą zadaniem własnym gminy (wodociągi, kanalizacja) inwestycja zostanie wstrzymana lub inwestor może partycypować w budowie sieci infrastruktury technicznej. Dlatego też argumenty dotyczące braku możliwości finansowych dla zbudowania dróg oraz sieci

infrastruktury technicznej nie posiadają merytorycznego uzasadnienia. Wręcz przeciwnie znacząca inwestycja w tym obszarze pozwoli na rozwój niezbędnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej, nie tylko wodno-kanalizacyjnej, ale można się również spodziewać iż nastąpią takie przekształcenia, które mogą spowodować opłacalność budowy sieci gazowej, finansowanej przez zarządzającego tą siecią.

Ad.5) Nieprawdziwym jest stwierdzenie, iż ustalone w projekcie planu szerokości dróg wewnętrznych odbiegają od dróg lokalnych i standardów gminy, wnoszący uwagę odwołują się do działki położonej przy ul. Truskawkowej, która w wydzielonym pasie drogowym ma szerokość ok. 8 m.

Standard przyjęty w projekcie planu dla wewnętrznych dróg w obrębie terenów aktywności gospodarczej, który kwestionują wnoszący uwagę jest jak najbardziej odpowiedni i zgodny z zasadami kształtowania takich przestrzeni. W ustaleniu mowa wyłącznie o drogach w obrębie terenów objętych planem, służących danym inwestorom.

Ad. 6a, b, c) 7) Ustalenia planu miejscowego muszą być analizowane wspólnie z istniejącym prawodawstwem, w szczególności z zakresu ochrony środowiska. Należy tu również wskazać, iż w ramach prac planistycznych dotyczących projektu planu prowadzona jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 46 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: sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko (w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami), projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem poddano opiniowaniu przez właściwe organy, w tym w szczególności przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Właściwe organy nie wniosły istotnych zastrzeżeń do ustaleń projektu planu, ani do ustaleń prognozy. Nie wskazano w dokumencie niejasności ani nieścisłości. Z uwagi na istniejące przepisy odrębne określające możliwość wpływu inwestycji na środowisko, o możliwości, zakresie i sposobach realizacji poszczególnych inwestycji, dla których ramy wyznacza przedmiotowy projekt planu, przesądzi ewentualna procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Oznacza to, iż z uwagi na istniejące uwarunkowania prawne do realizacji w przedmiotowym terenie będą możliwe tylko takie przedsięwzięcia, których ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże przekroczenia przyjętych norm w zakresie ochrony środowiska, w tym środowiska przyrodniczego. Dlatego też argument, iż zaplanowane w obszarze planu inwestycje będą szkodliwe dla środowiska w zakresie wód gruntowych, wód powierzchniowych, gleb uprawnych, hałasu, wytwarzanego pola elektromagnetycznego, zagrożenia pożarowego, zmiany warunków wodnych, możliwości wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia organizmów nie ma podstaw merytorycznych i brak jest uzasadnienia dla odrzucenia projektu planu w tym aspekcie. Brak jest naukowych dowodów mówiących o negatywnym oddziaływaniu paneli fotowoltaicznych na zdrowie i życie ludzi. Funkcjonowanie elektrowni fotowoltaicznych nie powoduje emisji zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. W wyniku konwersji fotowoltaicznej wytwarzana jest energia elektryczna przesyłana do sieci. Są to urządzenia powszechnie występujące, z powodzeniem montowane m.in. na budynkach mieszkaniowych. Granice strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenów na których dopuszcza się ich rozmieszczenie. Zgodnie z art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, podobnie jak przy sytuowaniu każdej innej działalności o charakterze produkcyjnym.

Ad. 7) Roszczenia przewidziane w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oraz odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, mają charakter cywilnoprawny i zgodnie z wolą ustawodawcy winny być realizowane na przewidzianych dla tego rodzaju świadczeń zasadach. Ocena spadku wartości nieruchomości nie należy arbitralnie do właścicieli przedmiotowych nieruchomości, ale musi wynikać z operatu szacunkowego. Wysokość odszkodowania [o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym] powinna zostać określona według cen z dnia jego

ustalenia, którym będzie albo porozumienie stron co do wysokości odszkodowania (zgoda na wycenę przedstawioną przez rzeczoznawcę) albo - w razie sporu sądowego - wysokość ustalona w wyroku sądu na dzień jego wydania. Jeśli chodzi o sposób wyceny, wysokość odszkodowania z art. 36 ust 1 pkt 1 u.p.z.p., określa się przyjmując różnicę pomiędzy wartością nieruchomości według stanu sprzed i po wejściu w życie planu. Działki, których właścicielami są wnoszący uwagę nie wchodzą w zakres obszaru opracowania planu miejscowego, dlatego trudno tu mówić o spowodowanym przez uchwalenie planu niemożności wykorzystania tych nieruchomości w dotychczasowy sposób lub z ograniczeniem tego wykorzystania spowodowanym uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego. Odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. odpowiada ustalonej na dzień sprzedaży różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał, sprzedając nieruchomość po zmianie planu. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 2019 r. I ACa 119/18). Odszkodowania w związku z art. 36.ust. 1 i 3 będą przysługiwać o ile zostanie wskazana taka faktyczna okoliczność. Na dzień dzisiejszy nie można przyjąć z góry takiego scenariusza. Do projektu planu, a wcześniej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wniosek inwestora, który jest zainteresowany budową swoich obiektów logistycznych na znacznej części przedmiotowego obszaru. Dlatego też argument dotyczący braku racjonalnego uzasadnienia i braku zainteresowania inwestorów dla opracowania projektu planu nie ma poparcia w faktach i nie zasługuje na uwzględnienie.

(8) W związku z przytoczonymi powyżej argumentami prawnymi oraz faktycznymi odrzuca się w uwagi w całości.

§ 8

1. **Uwzględnia się w części uwagi (H) jednobrzmiącej treści, złożonej przez** w dn. 04.01.2021r., w ten sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag (H) w zakresie:**
 - 1) nieodpowiedniego informowania o projekcie, uchwałach Rady Gminy, ograniczonego dostępu do informacji i dokumentów i ograniczonych terminów ustosunkowania się do projektu;
 - 2) w Studium brak jasnego uzasadnienia i przesłanek do wytyczania nowych terenów AG.1 tej wielkości i w tej lokalizacji w kontekście przewidywanego rozwoju gminy;
 - 3) tereny wskazane jako AG.1 oraz IT.1 nie są uzbrojone. Jednocześnie w projekcie brak jasnego wskazania jaki podmiot będzie odpowiedzialny za ich uzbrojenie i doprowadzenie mediów;
 - 4) projekt MPZP nie wychodzi naprzeciw zapisom prognozy wpływu na środowisko naturalne, położenie projektu planu w korytarzu przewietrzania miasta, który mógłby zostać zaburzony w związku z budową dużych obiektów, niezgodności z przepisami prawa, a w szczególności art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niejasno opisany wpływ na środowisko, brak uwzględnienia wskazań środowiskowych dla województwa dolnośląskiego;
 - 5) szczególne potraktowanie terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach, brak uzasadnienia w projekcie;
 - 6) nadmierne wpływy oświetlenia na sąsiadujące budynki zanieczyszczenie światłem spowodowane przez bezpośrednią bliskość terenu przemysłowego z sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi;

- 7) brak finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
- 8) brak wskazania ciągów komunikacyjnych dla planowanych terenów AG.1 zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
- 9) brak możliwości zaopatrzenia w wodę dla inwestycji AG.1 oraz IT.1, brak jednocześnie wskazania w jaki sposób gmina rozwiąże bieżącą sytuację z niedoborem przepustowości istniejących wodociągów.
- 10) Zagrożenie skażeniem wód gruntowych w strefie AG.1 i IT.1 produktami ropopochodnymi w związku z dopuszczeniem punktów obsługi dla ruchu kołowego; szkodliwość zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG;
- 11) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
- 12) wyznaczenie strefy oraz jej zabudowa wpłyną negatywnie na nieruchomości sąsiednie, a to jest niezgodne z prawem i spowoduje roszczenia zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) nadużycie władztwa planistycznego gminy w wyniku nie uwzględnienia sprzeciwu mieszkańców co do powstania strefy przemysłowej;
- 14) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

Zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 4 i § 1.

§ 9

1. **Uwzględnia się częściowo uwagi (I) jednobrzmiącej treści, złożone przez** w dn. 30.12.2020r., w ten sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwa się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag (I) dotyczących wyłączenia obszaru oznaczonego symbolem 1P-U/1 z planu z uwagi na negatywny wpływ na środowisko i komfort życia mieszkańców.**

uzasadnienie

Ustalenia planu miejscowego muszą być analizowane wspólnie z istniejącym prawodawstwem, w szczególności z zakresu ochrony środowiska. Należy tu również wskazać, iż w ramach prac planistycznych dotyczących projektu planu prowadzona jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 46 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: sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko (w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami), projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem poddano opiniowaniu przez właściwe organy, w tym w szczególności przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Właściwe organy nie wniosły istotnych zastrzeżeń do ustaleń projektu planu, ani do ustaleń prognozy. Nie wskazano w dokumencie niejasności ani nieścisłości z uwagi na istniejące przepisy odrębne określające możliwość wpływu inwestycji na środowisko, o możliwości, zakresie i sposobach realizacji poszczególnych inwestycji, dla których ramy wyznacza

przedmiotowy projekt planu, przesądzi ewentualna procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Oznacza to, iż z uwagi na istniejące uwarunkowania prawne do realizacji w przedmiotowym terenie będą możliwe tylko takie przedsięwzięcia, których ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże przekroczenia przyjętych norm w zakresie ochrony środowiska, w tym środowiska przyrodniczego. Dlatego też argument, iż zaplanowane w obszarze planu inwestycje będą szkodliwe dla środowiska, nie ma podstaw merytorycznych i brak jest uzasadnienia dla odrzucenia projektu planu w tym aspekcie.

§ 10

1. **Uwzględnia** się w części uwagę, złożoną przez
w dn. 04.01.2021r. w ten sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwa się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia** się uwagi w całym pozostałym zakresie:
 - 1) przedłużenia terminu dyskusji publicznej nad przedmiotowym planem do 30 czerwca 2021r.;
 - 2) usunięcia z planu zagospodarowania na cele aktywności gospodarczej (w tym przemysłu, m. In. składów, baz, magazynów, hurtowni, stacji paliw, warsztatów, pracowni i usług), terenów na wschód od Kokorzyc, graniczących z Mrozowem – zaznaczonych na załączonej mapce;
 - 3) innych uwag wskazanych w uzasadnieniu.
3. **W zakresie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko:**
 - 1) uwzględnia się uwagi:
 - a) skorygowania pomyłkowego użycia terminu „miasta” zamiast „gminy” na str. 16 oraz str. 21;
 - b) skorygowania w prognozie oceny w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery w związku z wprowadzeniem pasów zieleni na terenach P-U/1 i P,U/2;
 - 2) nie uwzględnia się uwag do prognozy oddziaływania na środowisko w pozostałym zakresie:
 - a) pomijania w projekcie wielu ważnych zapisów prognozy oddziaływania na środowisko;
 - b) braku konkretnych przewidywań emisji zanieczyszczeń powietrza, w tym ze spalania paliw w silnikach, ścierania jezdni, opon i hamulców, zanieczyszczenia hałasem, światłem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
 - c) nierzetelności prognozy w zakresie tabeli nr 3 na str. 19;
 - d) niekompletności prognozy;
 - e) wskazywania negatywnego wpływu na dziko żyjące zwierzęta;
 - f) rzekomego osuszania pobliskiego lasu;
 - g) braku konkretnych danych na podstawie których oceniono, że projekt nie powinien wpłynąć znacząco na jakość życia i zdrowia mieszkańców;
 - h) powołania się na publikacje z 2013r.;
 - i) niezgodności stwierdzenia, iż „dopuszczone w planie kategorie przeznaczenia terenów wykluczają możliwość realizacji inwestycji i obiektów mogących w sposób znacząco negatywny wpłynąć na środowisko życia i zdrowia mieszkańców”.

uzasadnienie

Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowić barierę wizualną oraz pas ochronny dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników

retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojścia i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów.

Nieuwzględnienie pozostałych uwag (2), (3), w tym w szczególności odstąpieniu od sporządzania przedmiotowego planu, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w § 1 oraz zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

(1) W zakresie procedur. W trakcie procedury planistycznej odbyły się do tej pory dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Pierwsze w okresie od 11.08.2020r. do 31.08.2020r., w trakcie wyłożenia odbyła się również w dn. 19.08.2020r. dyskusja publiczna, na którą nie przybyli zainteresowani. Wskutek uwzględnienia uwagi złożonej do projektu planu, przeprowadzono także drugie wyłożenie projektu planu – od 27.11.2020r. do 18.12.2020r. z dyskusją publiczną w dn. 02.12.2020r. Na dyskusję publiczną znów nikt z zainteresowanych nie przybył. O procesie przystąpienia do sporządzenia planu oraz wyłożenia do publicznego wglądu informowano zgodnie z procedurami opisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zgodnie z art. 8a, 8b, 8c, 17pkt 1, 17a i 18 ustawy – za pomocą ogłoszeń w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy. Projekt planu był dostępny zarówno w Urzędzie Gminy, jak i na stronie internetowej. W związku z powyższym nie można się zgodzić z zasadnością zarzutu o nieodpowiednim informowaniu społeczeństwa, ani niewystarczającym czasie na zapoznanie się z projektem. Dyskusja publiczna odbyła się dwukrotnie – w sierpniu i listopadzie ubiegłego roku. Niemożliwym do spełnienia jest również postulat zawieszenia prac nad planem z uwagi na czas epidemii. Procedury przygotowane przez Urząd stosowały się do wytycznych i zasad wprowadzonych w związku z pandemią Covid-19. Procedura opracowania planu jest regulowana przez przepisy odrębne – w tym przypadku ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), jak i ustawę 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 2020 r., poz. 283 z późn. zm.) Przepisy w.w. ustaw regulują również terminy opracowania planu i w przedmiotowej procedurze zarówno wszystkie etapy, jak i ich terminy były dotrzymane. Większość zresztą projektów planów jest opracowywana w podobnym tempie w związku z powyższym niezrozumiały jest zarzut zbyt szybkiego opracowania projektu planu. Nieprawdziwym jest stwierdzenie o zupełnie innych założeniach dla terenu opracowania planu w stosunku do obowiązującego Studium. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r., w tym w szczególności ustaleń kierunku 2.4.9, dotyczących terenów aktywności gospodarczej, w którym dopuszczone są ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100kW. Również brak jest rozbieżności ze Studium w zakresie wysokości obiektów na terenach AG.1. Dlatego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna. W prognozie istotnie omyłkowo zapisano, iż planowane są budynki niewielkie, ale zostanie to skorygowane. Co do wysokości budynków zastrzeżeń nie wniósł ani Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ani Wojewódzki Konserwator Zabytków. Przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu jest projekt planu, a nie projekt Studium, wobec powyższego uwzględnienie przedmiotowych uwag uznaje się za bezcelowe i bezzasadne. Bezzasadny jest również zarzut dotyczący niezamieszczenia na stronie internetowej projektu planu w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został umieszczony na stronie <https://bip.miekinia.pl/a,26695,obwieszczenie-wojta-gminy-miekinia-o-drugim-wylozeniu-do-publicznego-wgladu-projektu-miejscowego-pla.html> w dn. 19.11.2020r. i jest dostępny do dnia dzisiejszego.

Uzasadnienie w zakresie uwag dot. wartości nieruchomości zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

Uzasadnienie w zakresie uwag innych, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1 i poniższymi wyjaśnieniami:

w zakresie korytarza powietrznego, uciążliwości, zaburzenia krajobrazu, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1. w zakresie zaburzenia nasłonecznienia – projekt planu sąsiaduje z gruntami rolnymi, dla których nie ma ustalonych norm nasłonecznienia, w związku z powyższym nie można w tym przypadku mówić o naruszeniu norm, które są regulowane przez przepisy. W zakresie procedury – powyżej.

Prośba o dostęp do informacji publicznej nie jest uwagą do planu, prośbę o dostęp do informacji publicznej należy zgłosić w odrębnej procedurze;

Do projektu planu, a wcześniej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wniosek inwestora, który jest zainteresowany budową swoich obiektów logistycznych na znacznej części przedmiotowego obszaru;

Uwagi dotyczące możliwej w efekcie realizacji ustaleń projektu planu, zmiany struktury społecznej okolicznych miejscowości, zatrudniania imigrantów zza wschodniej granicy nie mogą być uwzględnione i regulowane w planie miejscowym, bowiem takie ustalenia wykraczają poza zakres planu miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga dotycząca zbyt ogólności planu miejscowego nie jest zasadna, bowiem projekt planu posiada szczegółowe ustalenia, w zakresie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest ponadto zbyt ogólna, aby było możliwe odniesienie się do niej i zrozumienie co autor miał na myśli.

Uwag do prognozy oddziaływania na środowisko nie uwzględnia się w związku z następującym uzasadnieniem:

(2a) Uwaga jest zbyt ogólna, niejasna, dlatego niemożliwe jest odniesienie się do niej i jej uwzględnienie. (2b), (2g) Prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została zgodnie z zakresem merytorycznym ustalonym w art. 51 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. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został ustalony również z organami ochrony przyrody: Państwowym Inspektorem Sanitarnym i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Zarówno projekt MPZP, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały pozytywnie zaopiniowane przez wymienione instytucje. Wspomniane organy zaakceptowały przyjętą przez autora metodykę sporządzenia prognozy i nie wniosły do niej zastrzeżeń. Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz w przeświadczeniu zachowania obiektywizmu przy analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu planu.

Plan miejscowy nie określa jednoznacznego sposobu realizacji inwestycji, wskazuje jedynie zasady, wskaźniki, katalogi funkcji możliwych do zrealizowania, jednocześnie ograniczając je obszarowo. Nie wskazuje jednak konkretnych sposobów realizacji, horyzontu czasowego, relacji pomiędzy poszczególnymi inwestycjami. W takim też ujęciu przedstawione zostały zagrożenia w prognozie środowiskowej – prognoza nie zawiera katalogu konkretnych zagrożeń, przewiduje jedynie przyszłe zagrożenia na podstawie znanych informacji. Bardziej szczegółowe informacje o wpływie poszczególnych inwestycji na środowisko możliwe będą do określenia na dalszym etapie procesu inwestycyjno-budowlanego. Jednocześnie w prognozie zostały uwzględnione aktualne dane dotyczące stanu i jakości środowiska, a także dostępne materiały opisujące środowisko. (2c) W prognozie zwraca się uwagę na pozytywne oddziaływanie MPZP na ludzi w kontekście społeczno-gospodarczych skutków realizacji planu. W tym względzie nie ma niespójności. Rozwój terenów aktywności gospodarczej wpłynie na zwiększenie zatrudnienia w sektorze przemysłowo-usługowym, wzrost przychodów gminy z tytułu podatków, co powinno przełożyć się na poprawę warunków życia wszystkich mieszkańców - większy budżet daje więcej możliwości na inwestycje własne gminy.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze będzie miało przede wszystkim charakter miejscowy i bezpośredni (zmniejszenie terenów biologicznie czynnej, zniszczenie szaty roślinnej w miejscach planowanej zabudowy itp.). Tereny inwestycyjne nie sąsiadują bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi, obszar planu również jest takich miejsc pozbawiony i nie dopuszcza takiej funkcji.

Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, potencjalne uciążliwości wynikające z istniejącego zagospodarowania powinny ograniczyć się do zajmowanego przez inwestora terenu (oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Odnosi się to do wprowadzania gazów i pyłów, emisji hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego), przez co nie powinny zagrażać okolicznym terenom mieszkaniowym. (2d) brak wglądu w opracowania prognostyczne dotyczące obowiązującego MPZP nie jest błędem merytorycznym, ani nie uniemożliwia opracowania przedmiotowego dokumentu. Fakt ten został przyjęty i zaakceptowany przez organy opiniujące RDOŚ i Inspektora Sanitarnego. (2e) Zgodnie z posiadanymi informacjami na temat przedmiotowego terenu, nie stwierdzono obecności chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Teren znajduje się poza granicami terenów prawnie chronionych, nie należy również do terenów istotnych ze względu na funkcjonowanie systemu przyrodniczego gminy. Planowana zabudowa została przyjęta w dokumencie nadrzędnym, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, które przeszło procedurę planistyczną, przeprowadzono również strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Zarówno do projektu studium, jak i omawianego MPZP, a także do prognoz oddziaływania na środowisko, organy ochrony środowiska (RDOŚ, PIP) nie wniosły zastrzeżeń. (2f) Planowana zabudowa będzie odsunięta od terenu lasu, przez co nie będzie bezpośrednio ingerować w drzewostan. (2h) Data ukazania się artykułu nie wpływa na jego aktualność. Dotychczas nie udowodniono negatywnego wpływu paneli fotowoltaicznych na ptaki. Teren opracowania nie jest istotny ze względu na występowanie ptaków. Brak jest siedlisk i miejsc występowania ptaków wodno-błotnych, które są potencjalnie najbardziej wrażliwe na oddziaływanie elektrowni fotowoltaicznej. (2i) Zgodnie z zapisami ustawy Prawo ochrony środowiska, oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Odnosi się to do wprowadzania gazów i pyłów, emisji hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego. Ewentualne ograniczenie uciążliwości wynikających z eksploatacji terenów przemysłowych dokona się w procedurze wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Zgodnie z tym przyjęto, że realizacja MPZP nie powinna negatywnie oddziaływać na okoliczne tereny mieszkaniowe.

§ 11

1. **Uwzględnia** się w części uwagę, złożoną przez _____, w dn. 04.01.2021r. w zakresie:
 - 1) wprowadzenia bufora ochronnego przeznaczonego pod zieleń i przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy, w ten sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów;
 - 2) doprecyzowania zapisów w zakresie wykluczenia produkcji zwierzęcej.
2. **Nie uwzględnia** się w całym pozostałym zakresie:
 - 1) nieuwzględnienia w obszarze planu wymagań ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, zasad zrównoważonego rozwoju, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności gruntów otaczających inwestycję, i innych uwag zawartych w uzasadnieniu;
 - 2) rezygnacji z przeznaczenia nieruchomości objętych przedmiotowym projektem mpzp na cele związane z aktywnością gospodarczą i zmianę wizji rozwoju nieruchomości w kierunku zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) ograniczenia gabarytów zabudowy do gabarytów opisanych w prognozie oddziaływania na środowisko, nie większych niż określone w Studium uwarunkowań;

- 4) diametralne zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej w ramach przeznaczenia 1P-U/1 i 1P-U/2, w celu wyjścia naprzeciw uwarunkowaniom i postulatom określonym w prognozie na środowisko;
- 5) wyznaczenia co najmniej 100m bufora zieleni wysokiej od projektowanej instalacji fotowoltaicznej od strony drogi 1KDL;
- 6) zobligowania przyszłych inwestorów do nasadzeń zieleni wysokiej od strony drogi 1KDL;
- 7) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

Uwzględniono uwagę w zakresie odsunięcia linii zabudowy. Ze względu na obawy lokalnej społeczności związane z możliwością powstania w strefie aktywności gospodarczej, obiektów, których widok stanowiłby uciążliwość dla mieszkańców wprowadza się do projektu planu pasy zieleni, które będą stanowiły barierę wizualną oraz pas ochronny dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w miejscach, które mogą być wizualnie eksponowane, a są objęte projektem planu. W ramach pasów zieleni dopuszcza się również usytuowanie zbiorników retencyjnych i innych obiektów infrastrukturalnych, a także dojeżdża i dojazdy, bowiem pasy zieleni będą przebiegały wzdłuż dróg, z których przewidywany jest dojazd do terenów. Uznano również za zasadne doprecyzowanie wykluczenia produkcji zwierzęcej, która i tak nie była przewidywana do usytuowania w obszarze planu.

(1) Zarzut nieuwzględnienia w projekcie planu wymagań ładu przestrzennego, zasad zrównoważonego rozwoju, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowaniu wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, walorów ekonomicznych i prawa własności gruntów otaczających inwestycję, poprzez fakt zaplanowania bez uwzględnienia potrzeby lokalnej społeczności w przedmiotowym planie miejscowym obszarów aktywności gospodarczej, z obiektami o wysokości do 40m, wysokiej intensywności zabudowy, wyposażonych w zbyt małą powierzchnie biologicznie czynną kolidujące z korytarzami nawietrzania i zagrażającą sąsiedniej zabudowie jednorodzinnej jest w ocenie tutejszego organu bezzasadny i bezpodstawny. Nieprawdziwe jest również iż projekt planu dopuszcza, aby uciążliwości wkroczyły poza obszar planu, ze względu na fakt, iż projekt planu przerzuca uciążliwości i zagrożenia płynące z farmy fotowoltaiczne na właścicieli gruntów sąsiednich, tym samym wpływając na ograniczenie praw własności nieruchomości sąsiednich, a w następstwie możliwe ograniczenie ich wartości rynkowej skutek ograniczenia ich potencjału. (2) Zmiana terenu na obszary zabudowy mieszkaniowej nie mają na obecnym etapie uzasadnienia, bowiem do projektu planu, a wcześniej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono z uwagi na wniosek inwestora, który jest zainteresowany budową swoich obiektów logistycznych na znacznej części przedmiotowego obszaru. Ustalenia planu miejscowego muszą być analizowane wspólnie z istniejącym prawodawstwem, w szczególności z zakresu ochrony środowiska. Należy tu również wskazać, iż w ramach prac planistycznych dotyczących projektu planu prowadzona jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 46 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: sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko (w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami), projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem poddano opiniowaniu przez właściwe organy, w tym w szczególności przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Właściwe organy nie wniosły istotnych zastrzeżeń do ustaleń projektu planu, ani do ustaleń prognozy. Nie wskazano w dokumencie niejasności ani nieścisłości. Z uwagi na istniejące przepisy odrębne określające możliwość wpływu inwestycji na środowisko, o możliwości, zakresie i sposobach realizacji poszczególnych inwestycji, dla których ramy wyznacza przedmiotowy projekt planu, przesądzi ewentualna procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Oznacza to, iż z uwagi na istniejące uwarunkowania prawne do realizacji w przedmiotowym terenie będą możliwe tylko takie

przedsięwzięcia, których ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże przekroczenia przyjętych norm w zakresie ochrony środowiska, w tym środowiska przyrodniczego. Dlatego też argument, iż zaplanowane w obszarze planu inwestycje będą szkodliwe dla środowiska w zakresie wód gruntowych, wód powierzchniowych, gleb uprawnych, hałasu, wytwarzanego pola elektromagnetycznego, zagrożenia pożarowego, zmiany warunków wodnych, możliwości wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia organizmów nie ma podstaw merytorycznych i brak jest uzasadnienia dla odrzucenia projektu planu w tym aspekcie. Obszar jest użytkowany rolniczo i nie występują tu stanowiska chronionych roślin i zwierząt. Należy tu również zwrócić uwagę, iż obszar planu nie sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, a tereny stref aktywności gospodarczej mogą również stymulować popyt na działki mieszkaniowe, które znajdują się w rejonie opracowania. Projekt planu nie jest również sprzeczny z ustaleniami przepisów odrębnych i Studium, ani nie przerzuca uciążliwości od fotowoltaiki z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla urządzeń fotowoltaiki – strefa taka została ustalona w § 7 ust. 2 przedmiotowej uchwały i obejmuje swoim zasięgiem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1P-U/1 i 1P-U/2. (5) Brak jest naukowych dowodów mówiących o negatywnym oddziaływaniu paneli fotowoltaicznych na zdrowie i życie ludzi. Funkcjonowanie elektrowni fotowoltaicznych nie powoduje emisji zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. w związku z powyższym bezzasadne jest tworzenie 100m bufora, o co wnosi wnoszący uwagę. W wyniku konwersji fotowoltaicznej wytwarzana jest energia elektryczna przesyłana do sieci. Są to urządzenia powszechnie występujące, z powodzeniem montowane m.in. na budynkach mieszkaniowych. Granice strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenów na których dopuszcza się ich rozmieszczenie. Zgodnie z art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, podobnie jak przy sytuowaniu każdej innej działalności o charakterze produkcyjnym. Co do fotowoltaiki, to z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że wyprodukowana na terenach przemysłowych energia będzie skonsumowana na terenie zakładu, jedynie nadwyżki powędrują do sieci. Ponadto konieczność pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych wynika z podpisanych dokumentów międzynarodowych (Konwencja Genewska w sprawie transgranicznego zanieczyszczenia powietrza na dalekie odległości z 1979 r. wraz z II protokołem siarkowym z 1994 r. (Oslo), Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Rio de Janeiro, 1992 r.), a także przyjętych przez władze dokumentów (Polityka Energetycznej Polski do 2030 roku, Krajowy plan działań w zakresie energii ze źródeł odnawialnych), zgodnie z którymi Polska zobowiązuje się zwiększać udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju. Z tego powodu wzrost powierzchni instalacji wykorzystujących energię odnawialną jest pożądanym. (3) W prognozie istotnie omyłkowo zapisano, iż planowane są budynki niewielkie, ale zostanie to skorygowane. Co do wysokości budynków zastrzeżeń nie wniósł ani Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ani Wojewódzki Konserwator Zabytków. Należy również zwrócić uwagę, że prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem uzupełniającym dla projektu planu i nie ma wartości nadrzędnej dla projektu planu. Uwzględnienie zatem uwag w tym zakresie jest bezzasadne. Nie można się zgodzić również z argumentami wnoszącymi uwagę w zakresie ładunku przestrzennego, zasad zrównoważonego rozwoju, kształtowania krajobrazu itd.. (4) Projekt planu stanowi podstawę dla usytuowania nowych obiektów usługowych i przemysłowych, jako taki musi więc uwzględniać wymagania techniczne ustalanych funkcji, takich jak wysokość zabudowy, wyposażenie w powierzchnie biologicznie czynne, wskaźniki zabudowy oraz miejsc parkingowych. Do realizacji zakładanego przedsięwzięcia wybrano tereny znajdujące się poza obszarem istniejących jednostek osadniczych, na których nie występują ograniczenia wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego czy innych wyjątkowych walorów terenów, co potwierdzają również pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Obszary aktywności gospodarczej są niezbędnym elementem każdej gminy, który zapewnia odpowiednie dochody gmin, możliwość zatrudnienia

mieszkańców ich dochody, dobrobyt i możliwości sprawcze gminy w realizacji swoich zadań. Projekt planu jest położony poza obszarami jednostek osadniczych. Posiada odrębną drogę dojazdową. Z uwagi na zastrzeżenia lokalnej społeczności zdecydowano się również na wprowadzenie dodatkowych ustaleń, które mają na celu stworzenie bariery wizualnej dla obiektów aktywności gospodarczej. W obszarze planu występują znaczne obszary terenów o wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – teren 3IT-WS o powierzchni 1,64ha na którym w ogóle nie dopuszcza się zabudowy, oraz tereny 2IT-U/1 i 2IT-U/2 o powierzchni łącznej ponad 10ha, na których ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 25%. Z uwagi na fakt, wyposażenia w wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenów wspomagających nie uznaje się za wskazane podnoszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych. (6) Na terenach inwestycyjnych wprowadzono za to pasy zieleni i innych powierzchni biologicznie czynnych o szerokości min. 40m. Plan miejscowy, czy organy gminy natomiast nie mają uprawnień do stworzenia obowiązku nasadzenia tej zieleni. Egzekwowanie ustaleń planów miejscowych należy do organów administracji budowlanej, niepodległej władzom gminy.

§ 12

1. **Uwzględnia się w części uwagę** złożoną w dn. 04.01.2021r. (dane w aktach sprawy) , w ten sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie uwag** dotyczących odrzucenia planu oraz sprzeciwu wobec Studium, ze względu na:
 - 1) nieodpowiednie informowanie o projekcie, uchwałach Rady Gminy, ograniczony dostęp do informacji i dokumentów i ograniczone terminy ustosunkowania się do projektu;
 - 2) projekt MPZP nie wychodzi naprzeciw zapisom prognozy wpływu na środowisko naturalne,
 - 3) ustalenia MPZP wpłyną negatywnie na nieruchomości sąsiednie, a to spowoduje roszczenia zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) negatywny wpływ strefy przemysłowej na środowisko i mieszkańców poprzez pole elektromagnetyczne, hałas, zmianę warunków wodnych zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, możliwość wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia zdrowia i organizmów;
 - 5) szczególne potraktowanie terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach,
 - 6) nadmierne wpływy oświetlenia na sąsiadujące budynki zanieczyszczenie światłem spowodowane przez bezpośrednią bliskość terenu przemysłowego AG.1 z sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi;
 - 7) nadużycie władztwa planistycznego gminy w wyniku nie uwzględnienia sprzeciwu mieszkańców co do powstania strefy przemysłowej;
 - 8) brak racjonalnego uzasadnienia, braku uzbrojenia, dopuszczenia lokalizacji uciążliwego przemysłu, dopuszczenia wieżowca kilkunasto kondygnacyjnego, masztów telefonii komórkowej w odległości 200-300m od zabudowań mieszkalnych, w bezpośrednim sąsiedztwie pól uprawnych i lasu;
 - 9) brak finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
 - 10) brak możliwości zaopatrzenia w wodę;
 - 11) brak możliwości odprowadzenia ścieków z działek objętych planem;
 - 12) szkodliwość zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG.

Szkodliwość dla środowiska, wód gruntowych i powierzchniowych, gleb uprawnych i powietrza;

- 13) wieloletnie zaniedbania i zaległości w rozbudowie infrastruktury, brak komunikacji zbiorowej z Wrocławiem, Środą Śląską, Miękinią zniechęcające potencjalnych inwestorów. Zniechęcanie kolejnych rodzin do zamieszkania w gminie poprzez dymiące kominy i wieżowce, może hałaśliwy i rozświetlony park rozrywki czy centrum handlowe na terenie otoczonym polami i lasami. zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
- 14) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
- 15) spadek wartości nieruchomości rolnych, a zwłaszcza działek już zabudowanych czy przeznaczonych do zabudowy;
- 16) brak posiadania strategii rozwoju gminy, brak analizy potencjału rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy, a w szczególności czy jest potrzeba przekształcania kolejnych hektarów na aktywność gospodarczą, podczas gdy w gminie jest wolnych ponad 1000 ha przeznaczonych pod AG w znacznie lepszych lokalizacjach i jakoś inwestorzy o nie nie zabiegają;
- 17) dysonans krajobrazowy spowodowany przez dymiące kominy, wieżowce oraz wysokie i rozległe zabudowania przemysłowe.

uzasadnienie

Ad.1) W trakcie procedury planistycznej odbyły się do tej pory dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Pierwsze w okresie od 11.08.2020r. do 31.08.2020r., w trakcie wyłożenia odbyła się również w dn. 19.08.2020r. dyskusja publiczna, na którą nie przybyli zainteresowani. Wskutek uwzględnienia uwagi złożonej do projektu planu, przeprowadzono także drugie wyłożenie projektu planu – od. 27.11.2020r. do 18.12.2020r. z dyskusją publiczną w dn. 02.12.2020r. Na dyskusję publiczną znów nikt z zainteresowanych nie przybył. O uchwałach Rady Gminy i procesie wyłożenia do publicznego wglądu informowano zgodnie z procedurami opisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za pomocą ogłoszeń w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy. Projekt planu był dostępny zarówno w Urzędzie Gminy, jak i na stronie internetowej. W związku z powyższym nie można się zgodzić z zasadnością zarzutu o nieodpowiednim informowaniu społeczeństwa, ani niewystarczającym czasie na zapoznanie się z projektem. Dyskusja publiczna odbyła się dwukrotnie – w sierpniu i listopadzie ubiegłego roku. Procedury przygotowane przez Urząd stosowały się do wytycznych i zasad wprowadzonych w związku z pandemią Covid-19. Procedury konsultacji społecznych w pełni wypełniają obowiązki nałożone w tym zakresie na procedurę planistyczną w trakcie sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

W pozostałym zakresie zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 13

1. **Uwzględnia się w części uwagi** _____, w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie:**
 - 1) brak racjonalnego uzasadnienia, braku uzbrojenia, dopuszczenia lokalizacji uciążliwego przemysłu, dopuszczenia wieżowca kilkunasto kondygnacyjnego, masztów telefonii komórkowej w odległości 200-300m od zabudowań mieszkalnych, w bezpośrednim sąsiedztwie pól uprawnych i lasu;

- 2) brak finansowego uzasadnienia uchwalenia planu, który będzie wymagał wybudowania drogi dojazdowej pomiędzy drogą 94, a działkami, jakie obejmuje projekt planu;
- 3) brak możliwości zaopatrzenia w wodę;
- 4) brak możliwości odprowadzenia ścieków z działek objętych planem;
- 5) szkodliwość zaplanowanych inwestycji dla mieszkańców Gminy, a zwłaszcza dla wsi Kokorzyce, Mrozów, Żurawiniec i innych, położonych na wschód od planowanej strefy AG. Szkodliwość dla środowiska, wód gruntowych i powierzchniowych, gleb uprawnych i powietrza;
- 6) wieloletnie zaniedbania i zaległości w rozbudowie infrastruktury, brak komunikacji zbiorowej z Wrocławiem, Środą Śląską, Miękinią zniechęcające potencjalnych inwestorów. Zniechęcanie kolejnych rodzin do zamieszkania w gminie poprzez dymiące kominy i wieżowce, może hałaśliwy i rozświetlony park rozrywki czy centrum handlowe na terenie otoczonym polami i lasami. zagrożenie wykorzystywania istniejących dróg osiedlowych dla dojazdu do terenu z uwagi na fakt, iż nie ma innej drogi dojazdowej;
- 7) sprzeczność projektu planu ze Studium (zapis w punkcie 5.3.3) z uwagi na brak wyznaczenia strefy ochronnej dla instalacji i urządzeń fotowoltaiki;
- 8) spadek wartości nieruchomości rolnych, a zwłaszcza działek już zabudowanych czy przeznaczonych do zabudowy;
- 9) brak posiadania strategii rozwoju gminy, brak analizy potencjału rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy, a w szczególności czy jest potrzeba przekształcania kolejnych hektarów na aktywność gospodarczą, podczas gdy w gminie jest wolnych ponad 1000 ha przeznaczonych pod AG w znacznie lepszych lokalizacjach i jakoś inwestorzy o nie nie zabiegają. Nie przeprowadzono analizy podmiotów gospodarczych funkcjonujących w gminie, analizy rynku pracy, analizy bezrobocia, analizy systemu edukacji;
- 10) dysonans krajobrazowy spowodowany przez dymiące kominy, wieżowce oraz wysokie i rozległe zabudowania przemysłowe;
- 11) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 14

1. **Uwzględnia się w części uwagi** w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie:**
 - 1) niezgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, niezgodności z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) położenie projektu planu w korytarzu przewietrzania miasta, który mógłby zostać zaburzony w związku z budową dużych obiektów;
 - 3) spadek wartości nieruchomości, prawo do odszkodowania w związku z art. 36. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) nie wychodzenia naprzeciw zapisom prognozy na środowisko naturalne, negatywny wpływ na środowisko i mieszkańców poprzez pole elektromagnetyczne, zagrożenie pożarowe, zmianę stosunków wodnych, hałas, emisje gazów i pyłów;
 - 5) braku racjonalnego uzasadnienia i potencjalnych inwestorów;

- 6) brak analizy potencjału rozwoju społeczno-gospodarczego, a w szczególności czy jest potrzeba przekształcania kolejnych hektarów na aktywność gospodarczą. Nie przeprowadzono analizy podmiotów gospodarczych funkcjonujących w gminie, analizy rynku pracy, analizy bezrobocia, analizy systemu edukacji;
- 7) dysonans krajobrazowy spowodowany przez dymiące kominy, wieżowce oraz wysokie i rozległe zabudowania przemysłowe;
- 8) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 15

1. **Uwzględnia się** w części uwagi I, w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się** w całym pozostałym zakresie uwagi dotyczących Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r. dla strefy AG.1 i IT.1 i odrzucenia projektu planu ze względu na:
 - 1) Strefa AG.1 i IT.1 zaplanowana jest za blisko domów jednorodzinnych, planowana strefa będzie miała negatywny wpływ poprzez emisję hałasu, zanieczyszczenie światłem, emisję spalin samochodów, emisję z budynków przemysłowych, zaburzenie architektury krajobrazu okolicy,
 - 2) zaplanowanie strefy AG.1 i IT.1 w bezpośredniej okolicy ujęcia wody dla Mrozowa, negatywny wpływ na jakość wody dostarczanej do mieszkańców;
 - 3) strefy AG.1 i IT.1 są sprzeczne z kierunkiem rozwoju Mrozowa i Kokorzyc i wpłyną na zatrzymanie napływu nowych mieszkańców;
 - 4) położenie strefy AG.1 na terenach, na których naturalnym kierunkiem rozwoju jest zabudowa mieszkaniowa;
 - 5) brak w Studium racjonalnego uzasadnienia dla wielkości i położenia strefy AG.1, brak przesłanek do wytyczania nowych terenów przemysłowych;
 - 6) brak możliwości zaopatrzenia w wodę strefy AG.1 i IT.1;

uzasadnienie

W zakresie formalnym uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 i IT.1 odrzuca się ze względu na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

Teren planu nie jest położony w zasięgu oddziaływania na ujęcie/ stację uzdatniania wody w Mrozowie i nie przewiduje się negatywnego wpływu terenów aktywności gospodarczej na wody podziemne. W pozostałym zakresie merytorycznym wpływającym na ustalenia wyłożonego projektu planu miejscowego zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 16

1. **Uwzględnia się w części uwagę** ..., złożoną w dn. 04.01.2021r., w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwa się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie:**
 - 1) negatywny wpływ strefy przemysłowej na środowisko mieszkańców, zagrożenie pożarowe, hałas, zmianę warunków wodnych, możliwość emisji do atmosfery szkodliwych gazów i pyłów, pogorszenie jakości życia mieszkańców;
 - 2) szczególne potraktowanie terenu AG.1 w stosunku do pozostałych stref, polegające na ustaleniu wskaźnika 1 miejsca parkingowego na 5 miejsc a nie 10 jak w pozostałych strefach i ustalenia wskaźnika 10% powierzchni biologicznie czynnej, a nie 20% jak w pozostałych strefach,
 - 3) brak możliwości zaopatrzenia w wodę,
 - 4) spadek wartości nieruchomości;
 - 5) nie wychodzenie naprzeciw prognozy na środowisko naturalne;
 - 6) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

W zakresie formalnym uwagi dotyczące dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dotyczące terenów AG.1 i IT.1 odrzuca się ze względu na fakt, iż projekt Studium nie był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, został uchwalony przez Radę Gminy uchwałą Nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

W pozostałym zakresie merytorycznym wpływającym na ustalenia wyłożonego projektu planu miejscowego zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 17

1. **Uwzględnia się w części uwagę** ..., złożoną w dn. 04.01.2021r., w zakresie zmniejszenia obszaru terenu strefy przemysłowej w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwa się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie:**
 - 1) przeniesienia linii terenu strefy przemysłowo-usługowej tak aby była zlokalizowana bliżej drogi krajowej 94;
 - 2) nieodpowiednią wysokość budynków i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, negatywny wpływ strefy przemysłowej na zabudowę jednorodzinną, poprzez hałas, zanieczyszczenie powietrza, negatywny wpływ obiektów fotowoltaicznych a w związku z tym pogorszeniem jakości życia i obniżeniem wartości nieruchomości.

uzasadnienie

(1) Teren strefy przemysłowej znajduje się poza jednostkami osadniczymi, jest oddzielony od terenów mieszkaniowych szerokim połączeniem drogowym, które rozdziela przedmiotowe obszary funkcjonalne i daje im możliwość niezależnego funkcjonowania. do terenów przemysłowych zaplanowano niezależne połączenie komunikacyjne, rozdzielając tym samym ruch osobowy i pojazdów związanych z aktywnością gospodarczą. Dodatkowo, w aspekcie wątpliwości lokalnej społeczności zaproponowano pasy zieleni, oddzielające widokowo obie strefy. dlatego też nie uznaje się za zasadne odrzucenie przedmiotowego planu. Pozostałe aspekty, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 18

1. **Uwzględnia się uwagę** złożoną w dn. 04.01.2021r., w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się** w całym pozostałym zakresie:
 - 1) niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu i wysokości zabudowy;
 - 2) sprzeczności z zaleceniami Prognozy oddziaływania na środowisko;
 - 3) negatywnego wpływu strefy przemysłowej na zabudowę jednorodzinną, a w związku z tym obniżeniem wartości nieruchomości;
 - 4) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

(1) Plan jest zgodny z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą nr XXII/269/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r. W Studium zaplanowane zostały tereny przemysłowo usługowe, które objęte są ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego. Ustalenia projektu zgodne są w szczególności z kierunkami ustalonymi dla terenów AG1, zawartych w kierunku 2.4.9. Zapis, który cytuję wnoszący uwagę, regulujący wysokość budynku na terenie, oznaczonym w Studium symbolem AG1 dotyczy innego obszaru. Tereny 1P-U/1 i 1P-U/2, położone są w obrębie obszarów oznaczonych w Studium symbolem AG.1 i w obrębie przedmiotowego planu ograniczenie wysokości budynków do 10m nie obowiązuje. Wyrwane z kontekstu, ogólne ustalenia dla wsi Mrozów nie są wyznacznikiem zgodności ze Studium.

(2) (3) W zakresie uwzględnienia ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko, to zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa prognoza oddziaływania na środowisko nie jest dokumentem nadrzędnym nad projektem planu i plan nie musi uwzględniać wskazań prognozy. Należy tu również wskazać, iż w ramach prac planistycznych dotyczących projektu planu prowadzona jest również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 46 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: sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko (w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami), projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem poddano opiniowaniu przez właściwe organy, w tym w szczególności przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Właściwe organy nie wniosły istotnych zastrzeżeń do ustaleń projektu planu, ani do ustaleń prognozy. Nie wskazano w dokumencie niejasności ani nieścisłości. Z uwagi na istniejące przepisy odrębne określające możliwość wpływu inwestycji na środowisko, o możliwości, zakresie i sposobach realizacji poszczególnych inwestycji, dla których ramy wyznacza przedmiotowy projekt planu, przesądzi ewentualna procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Oznacza to, iż z uwagi na istniejące uwarunkowania prawne do realizacji w przedmiotowym terenie będą możliwe tylko takie przedsięwzięcia, których ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże przekroczenia przyjętych norm w zakresie ochrony środowiska, w tym środowiska przyrodniczego. Dlatego też argument, iż zaplanowane w obszarze planu inwestycje będą szkodliwe dla środowiska w zakresie wód gruntowych, wód powierzchniowych, gleb uprawnych, hałasu, wytwarzanego pola elektromagnetycznego, zagrożenia pożarowego, zmiany warunków wodnych, możliwości wytworzenia kwaśnego smogu i narażenia organizmów nie ma podstaw merytorycznych i brak jest uzasadnienia dla odrzucenia projektu planu w tym aspekcie. W prognozie istotnie omyłkowo zapisano, iż planowane są budynki niewielkie, ale zostanie to skorygowane. Co do wysokości budynków zastrzeżeń nie wniósł ani Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ani Wojewódzki

Konserwator Zabytków. (3) uzasadnienie w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w §1.

§ 19

1. **Uwzględnia się uwagę** , złożoną w dn. 04.01.2021r., w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się w całym pozostałym zakresie:**
 - 1) przedłużenia terminu dyskusji publicznej do 30 czerwca 2021r., nieodpowiedniego informowania o projekcie, uchwałach Rady Gminy, ograniczony wgląd w dokumenty i ograniczone terminy ustosunkowania się do projektu, podejmowania przez gminę decyzji bez dialogu z mieszkańcami;
 - 1) odstępstw od parametrów zabudowy kubaturowej, zabudowy obiektów do 40m wysokości, niejasności związanych z ochroną środowiska, emisji zanieczyszczeń, skażenia gleby, wód gruntowych, lasu, emisji hałasu przemysłowego i samochodowego;
 - 2) negatywnego wpływu strefy przemysłowej na zabudowę jednorodzinną, a w związku z tym obniżeniem wartości nieruchomości;
 - 3) odrzucenia projektu planu.

uzasadnienie

(1)W trakcie procedury planistycznej odbyły się do tej pory dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Pierwsze w okresie od 11.08.2020r. do 31.08.2020r., w trakcie wyłożenia odbyła się również w dn. 19.08.2020r. dyskusja publiczna, na którą nie przybyli zainteresowani. Wskutek uwzględnienia uwagi złożonej do projektu planu, przeprowadzono także drugie wyłożenie projektu planu – od. 27.11.2020r. do 18.12.2020r. z dyskusją publiczną w dn. 02.12.2020r. Na dyskusję publiczną znów nikt z zainteresowanych nie przybył. O uchwałach Rady Gminy i procesie wyłożenia do publicznego wglądu informowano zgodnie z procedurami opisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za pomocą ogłoszeń w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy. Projekt planu był dostępny zarówno w Urzędzie Gminy, jak i na stronie internetowej. W związku z powyższym nie można się zgodzić z zasadnością zarzutu o nieodpowiednim informowaniu społeczeństwa, ani niewystarczającym czasie na zapoznanie się z projektem. Dyskusja publiczna odbyła się dwukrotnie – w sierpniu i listopadzie ubiegłego roku. Procedury przygotowane przez Urząd stosowały się do wytycznych i zasad wprowadzonych w związku z pandemią Covid-19. Procedury konsultacji społecznych w pełni wypełniają obowiązki nałożone w tym zakresie na procedurę planistyczną w trakcie sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.

w zakresie pozostałych uwag zgodnie z uzasadnieniem § 18, w zakresie spadku wartości nieruchomości, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w . § 1

§ 20

1. **Uwzględnia się uwagę** a, złożoną w dn. 04.01.2021r., w taki sposób, iż wzdłuż północnej granicy terenu 1P-U/1 oraz wschodnich granic terenów 1P-U/1 i 1P-U/2 wprowadza się pasy zieleni o szerokości 40m, oraz przesuwają się odpowiednio nieprzekraczalne linie zabudowy w wyżej wymienionych miejscach na 50m od granic terenów.
2. **Nie uwzględnia się uwagi w całym pozostałym zakresie:** odrzucenia planu, negatywnego wpływu strefy przemysłowej na zabudowę jednorodzinną, poprzez hałas, zwiększenie ruchu pojazdów, zanieczyszczenie powietrza, problem z odprowadzaniem ścieków, a w związku z tym obniżeniem wartości nieruchomości.

uzasadnienie

Do terenu aktywności planowana jest budowa nowej drogi lokalnej, która prowadzić będzie od skrzyżowania z drogą krajową 94. W związku z tym ruch kołowy nie zwiększy się w obszarze zabudowy jednorodzinnej, wręcz przeciwnie, mieszkańcy zyskają nowe wygodne połączenie komunikacyjne. W pozostałym zakresie zgodnie z uzasadnieniem § 1.

§ 21

Załącznikiem do rozstrzygnięcia jest wykaz osób składających uwagi.

Wójt Gminy Miękinia

WÓJT GMINY MIĘKINIA

mjr Jan Marjan Grzegorzczyn