

UZASADNIENIE
do projektu uchwały nr XXV/306/20 Rady Gminy Miękinia
z dnia 30 listopada 2020r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A w gminie Miękinia

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Miękinia jest wynikiem realizacji uchwały Nr VI/46/2019 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A w gminie Miękinia, zmienionej Uchwałą nr XX/225/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A w gminie Miękinia.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utracą swoją moc prawną uchwały:

- 1) nr LII/548/10 Rady Gminy Miękinia z dnia 23 sierpnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia dla jednostki urbanistycznej A;
- 2) nr XXII/201/16 Rady Gminy Miękinia z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Miękinia – Spacerowa” na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia;
- 3) nr XXXVII/361/17 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Osiedlowej i Kolejowej w Miękinii;
- 4) nr XLIV/447/18 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Miękinia dla jednostki urbanistycznej A.

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, zabudowy usługowej i infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, produkcji energii, rolniczych, obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lasów, zieleni urządzonej, zieleni, cmentarzy, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym, komunikacji kolejowej, obsługi komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tą zmianą i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia stwierdzono, iż ustalenia planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 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 (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 6 października 2020 r. do 27 października 2020 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 października 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która nie została uwzględniona ze

względu na niezgodność ze Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem. W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie dla:

- 1) obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków;
- 3) obiektów objętych ochroną;
- 4) strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków
- 8) stanowisko archeologiczne.

Na obszarze objętym ustaleniami planem nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granice opracowania obejmują tereny już zabudowane oraz tereny do nich przyległe, położone w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obrębu Miękinia, a także tereny otwarte, które ustalenia planu chronią przed zabudową. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia do publicznego wglądu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Miejscowy plan przewiduje pozostawienie istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych dróg w celu zapewnienia obsługi nowoprojektowanych terenów.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenu w media oraz wyznaczenia terenów pod drogi publiczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący i projektowany układ komunikacyjny składającym się z dróg publicznych i wewnętrznych. W projekcie planu przewidziano wprowadzanie nowych dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów.

Nowe tereny pod zabudowę zostały zlokalizowane w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej.

Obszar opracowania stanowi teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej obrębu Miękinia (miejscowości Miękinia i Klęka) i w granicach tych ustalenia uchwały służą do uzupełnienia i kontynuacji zabudowy. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Miękinia”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XLVI/507/18 z dnia 26 października 2018 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze spowoduje wydatkami, które stanowiąc będą relatywnie małą część prognozowanych wpływów. Najistotniejszymi wydatkami będą koszty budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej. Po stronie wpływów, największy wpływ na budżet będą miały wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla przyszłych mieszkańców, użytkowników i przedsiębiorców co wpłynie na rozwój miejscowości i gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A w gminie Miękinia, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Miękinia oraz

sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Miękinia uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A w gminie Miękinia.