

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Miękinia informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śl.” w § 7 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków w § 11, ust. 1 pkt 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 11, ust. 1 pkt 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 1 pkt 9 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków oraz ustalenie dla niej określonych wymogów; nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w § 9, uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 1 pkt 9 uchwały,
 - c) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 2, pkt 3, lit. k uchwały;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach które są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę krajową i drogi gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, gazową, sieć wodociągową, kanalizacji deszczowej oraz mają możliwość podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej na terenie jednostkom fizycznym, do którego posiadają tytuł prawny,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Gmina Miękinia, GDDKiA) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga klasy głównej ruchu przyspieszonego) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (droga lokalna);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 11 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 24 czerwca 2019 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 24 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 11 stycznia 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 11.01.2021 r. do 01.03.2020r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (obszar planu jest wyposażony w sieć wodociągową).

2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:

- określono przeznaczenie dla terenów: teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KD-GP**, teren drogi lokalnej – **KD-L**; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w północno-zachodniej części obrębu Wróblowic. Od północy i wschodu graniczy z terenami rolnymi, od południa z drogą krajową nr 94, a od zachodu z terenami leśnymi.

Obszar planu charakteryzuje się typowym, rolnym krajobrazem. W południowo-zachodniej części zlokalizowany jest maszt telefonii komórkowej. Gleby w rejonie opracowania zaliczane są do kompleksów pszennych dobrych i pszennych wadliwych. Są to gleby brunatne i bielcowe wytworzone z piasków gliniastych, średnio głębokie na glinach i iłach, wytworzone z piasków gliniastych, zaliczane do IVa i IVb lokalnie V klas bonitacyjnych. Gleby te wykorzystywane są rolniczo. W granicach opracowania nie występują obszary zieleni wysokiej.

Na obszarze opracowania nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną w myśl przepisów Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tj. Dz.U. 2020 poz. 55 ze zm.).

W południowej części obszaru objętego planem obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, obejmującej teren w obrębie Wróblowice, działki nr 12/1, 12/2, 13 i 14 uchwalona przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr X/68/2003 z dnia 14.07.2003 r.

Ustalenia mpzp mają na celu uwzględnienie rozwoju strefy aktywności gospodarczej wskazanej w studium.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
 - 2) *Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia*, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) *Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia*, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej jako uzupełnienie zabudowy w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) w planie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogi lokalnej;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Wróblowice na obszarze o wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym (dobrym dostępie do sieci komunikacyjnej) oraz wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej.
4. Wójt Gminy Miękinia dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 26 października 2018 r. Rada Gminy Miękinia podjęła uchwałę Nr XLVI/507/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Miękinia. Studium zostało uznane za aktualne. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, obejmującej teren w obrębie Wróblowice, działki nr 12/1, 12/2, 13 i 14 została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz wskazują, że należy kontynuować dotychczasową politykę i sukcesywnie podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów dla terenów, które planu nie posiadają, a na obszarach, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dostosowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Ponadto w zaktualizowanym w 2017 r. studium dla terenów aktywności gospodarczej dopuszczono lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW lub ich zespołów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą Nr XXII/269/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2020 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów aktywności gospodarczej.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14/1, 14/2 i części działki nr 109/2 w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia, podstawowym dochodem Gminy będą wpływy z podatków od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych) oraz wpływy z opłat adiacenckich. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanych dróg i infrastruktury technicznej będących w gestii gminy.