

Uchwała nr XXXII/401/21
Rady Gminy Miękinia
z dnia 30.062021 r.

Projekt nr 16

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Miękinia uchwała, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, zwanej dalej zmianą Studium w zakresie:

- 1) obszarów w obrębach geodezyjnych Błonie, Mrozów i Wilkszyn, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały nr 1, 2 i 3;
- 2) ustaleń tekstu Studium:
 - a) dot. strefy ochrony konserwatorskiej „K” - ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) dot. zasad zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Miękinia

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

Zakres zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia obejmuje następujące obszary:

- 1) teren działki nr 136/14 w obrębie geodezyjnym Błonie, będącej własnością Gminy Miękinia, oznaczony na załączniku nr 1 do uchwały - w celu rozszerzenia funkcji aktywności gospodarczej. Obecnie działka ma ustalony kierunek rozwoju w większości na usługi sportu i częściowo na aktywność gospodarczą. Zmiana Studium ma na celu dostosowanie wielkości terenu usług sportu do stanu faktycznego i aktualnych potrzeb;
- 2) teren działki nr 92 w obrębie geodezyjnym Mrozów, będącej własnością Gminy Miękinia, oznaczony na załączniku nr 2 do uchwały - w celu zmiany kierunku rozwoju na tereny dolesień, bowiem teren otoczony jest z 3 stron lasem. Zmiana funkcji tego terenu na dolesienie wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, uchwalonym w czerwcu 2020 r., w którym obszar ten położony jest w strefie Zielonej Infrastruktury;
- 3) teren położony w północno-wschodniej części obrębu geodezyjnego Wilkszyn, oznaczony na załączniku nr 3 do uchwały - w celu:
 - a) zmiany układu komunikacyjnego obszaru, w szczególności wskazania alternatywnego powiązania drogowego z terenem Wrocławia,
 - b) zmiany kierunków rozwoju obszaru w tym rejonie – proporcji udziału terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów komunikacji i terenów zieleni na gruntach będących własnością Skarbu Państwa i Gminy Miękinia,
 - c) dopuszczenia funkcji obsługi rolnictwa, stadniny koni i zabudowy zagrodowej na części działki nr 613/8, w związku z wnioskiem właściciela terenu, który prowadzi w tym rejonie działalność rolniczą i planuje jej rozwój. Obecnie teren ten ma ustalony kierunek rozwoju na tereny pól, łąk i pastwisk oraz tereny wód śródlądowych.

Ponadto, zmiana Studium dotyczy ustaleń tekstu Studium w zakresie:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej "K" – ochrony krajobrazu kulturowego, ponieważ niezbędne jest dostosowanie dotychczasowych zapisów dotyczących gabarytów i formy zabudowy mieszkaniowej w tej strefie do stanu faktycznego, w szczególności chodzi o dopuszczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej do 10 m (obecnie to maksimum 9 m) oraz kąta nachylenia dachów w przedziale od 30 do 45 stopni (obecnie jest od 36 do 45 stopni);
- 2) zasad zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie:
 - utrzymania w planach miejscowych gabarytów i formy oraz wskaźników zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy,
 - funkcji, gabarytów i formy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla zabudowy, dla której wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Praktyka sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach zainwestowanych wykazała, że zdarza się, iż występują sprzeczności pomiędzy stanem faktycznym, w szczególności wysokością i formą dachów zabudowy istniejącej, a ustaleniami Studium. Zasadne jest zatem dopuszczenie utrzymania istniejących gabarytów i form zabudowy na terenach zainwestowanych.

Ponadto, zasadne jest umożliwienie określenia funkcji terenu, zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, co również wynika z praktyki sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu. Należy w tym miejscu podkreślić, że decyzje o warunkach zabudowy wydaje się wyłącznie na obszarach, gdzie nie obowiązuje plan miejscowy, przy czym ustawodawca nie nałożył obowiązku zgodności wydawanych decyzji z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Co za tym idzie, organ wydający decyzje nie ma możliwości odmówienia wydania decyzji z powodu sprzeczności ze Studium. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada natomiast obowiązek zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium. Jeśli zatem organy gminy zamierzają sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, gdzie były wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy, to mogą wystąpić przypadki, że plan będzie określał inne przeznaczenie niż wydana decyzja o warunkach zabudowy. Wskazana niespójność przepisów prawa może zatem powodować problemy w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami Studium. Jeśli już wystąpią takie przypadki, to powinna być możliwość uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w celu uniknięcia ewentualnych roszczeń finansowych od właścicieli terenu.

W/w zmiany wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium, zgodnie z przepisami w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.