

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
”Białków – część wschodnia” w gminie Miękinia

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 budynków, 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, zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych 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 odprowadzania ścieków w § 10, ust. 1 pkt 3 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 1 pkt 4 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów w § 7, pkt 2 uchwały;
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 1 pkt 9 uchwały;
 - e) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy kubaturowej dla terenów upraw polowych w § 17 ust. 2 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 oraz strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, poprzez uwzględnienie stanowiska archeologicznego i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 8, pkt 2, 3, 4;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów w § 7, pkt 2 uchwały;
 - c) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 1 pkt 9 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 7, pkt 3 uchwały,
 - e) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 2, pkt 6;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach, które są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych oraz skomunikowane poprzez istniejącą drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, sieć wodociągową;

- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej jednostkom fizycznym na terenach, do których posiadają tytuł prawny,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Gmina Miękinia) umożliwiają wykonywanie zarządu na ciągu pieszym na obszarze planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronność i bezpieczeństwo państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (ciąg pieszy);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10 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. 7 lutego 2020 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 7 lutego 2020 r. do 28 lutego 2020 r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ”Białków – część wschodnia” w gminie Miękinia,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 25 czerwca 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 25.06.2021 r. do 09.08.2021r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ”Białków – część wschodnia” 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 wносить 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: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej – **MNs**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**, tereny zabudowy zagrodowej – **RM**, tereny upraw rolnych – **R**, tereny drogi wewnętrznej – **KDW**, tereny drogi transportu rolnego – **KDR**, tereny ciągu pieszego – **KDP**; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.
- Obszar objęty planem miejscowym znajduje się we wschodniej części obrębu Białków obejmując tereny niezainwestowane zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wsi Białków. Od północy graniczy z drogą gminną, od wschodu i południa z terenami leśnymi, a od zachodu z terenami mieszkaniowymi.

Otoczenie terenu, jak i sam teren opracowania, charakteryzuje się typowym, wiejskim krajobrazem rolniczym. Obszar planu zagospodarowany jest obecnie na potrzeby funkcji związanej z rolnictwem i produkcją rolniczą, jako łąki i pastwiska. Funkcja podstawowa w tym rejonie to osadnictwo, do którego przywiązane jest użytkowanie rolnicze terenu. Użytkowanie to przejawia się zarówno w produkcji roślinnej jak i hodowlanej o charakterze drobnotowarowym (gospodarstwa rodzinne). Warunki glebowe dla rolniczego zagospodarowania są niekorzystne. Warunki ekofizjograficzne terenu opracowania, z punktu widzenia jego przydatności do zabudowy mieszkaniowej są przeciętne. W granicach opracowania nie występują zwarte obszary zieleni wysokiej. Zielen tego typu reprezentowana jest na terenie przyległym od strony północnej. 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. 2021 poz. 1098).

Na całym obszarze obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dla obszaru położonego w obrębie Białków i Mrozów uchwalona przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr VII/38/2003 z dnia 25.04.2003 r.

Ustalenia mpzp mają na celu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową analogicznie jak tereny sąsiednie.

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 obowiązujących planów miejscowych, 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 "Białków – część wschodnia" 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 "Białków – część wschodnia" 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej jako uzupełnienie zabudowy na terenach sąsiadujących, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w niewielkiej odległości od drogi powiatowej, na której funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o przylegającą do obszaru planu gminną drogę zbiorczą oraz projektowaną drogę wewnętrzną, drogę transportu rolnego i ciąg pieszy;
 - 4) zaprojektowanie nowej zabudowy w obrębie Białków na obszarze zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym (dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej) oraz wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych 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. 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Białków – część wschodnia" 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 zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Białków – część wschodnia" w gminie Miękinia, podstawowym dochodem Gminy będą dochody z wiązany z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna oraz wpływy z opłat adiacenckich. Głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanej infrastruktury technicznej.