

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” 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 2022 r. poz. 503 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) wymóg wprowadzenia min. 100 m² zieleni urządzonej na 1 ha na terenach 1U/P, 2U/P i U w § 7, pkt 2 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,
 - e) wymóg wprowadzenia pasa zieleni, obudowy biologicznej cieków, wzdłuż terenu 1WS o minimalnej szerokości 5 m w § 15, ust. 2 pkt 10 uchwały,
 - f) wymóg wprowadzenia pasa zieleni, obudowy biologicznej cieków, wzdłuż terenu 1WS i 2WS o minimalnej szerokości 5 m w § 16, ust. 2 pkt 8 uchwały,
 - g) wymóg wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wysokiej zimozielonej wzdłuż południowej granicy terenu U w § 16, ust. 2 pkt 7 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 dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 1 pkt 9 uchwały,
 - b) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 2, pkt 4, lit. k uchwały;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach które są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę powiatową oraz drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia oraz sieć wodociągową;

- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Zarząd Powiatu Wrocławskiego, Gmina Miękinia) 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 zbiorcza) oraz lokalnym (droga dojazdowa);
- 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. 23 lutego 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 23 lutego 2021 r. do 17 marca 2021 r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” w gminie Miękinia,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 4 kwietnia 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 4 kwietnia 2022 r. do 18 maja 2022 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” 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,
 - d) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 10 czerwca 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 10 czerwca 2022 r. do 28 lipca 2022 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” 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,
 - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- f) w związku z nieskutecznym wyłożeniem planu w dniach od 20 czerwca 2022 r. do 12 lipca 2022 r. ze względu na pomyłkę techniczną wersji elektronicznej planu umieszczonej na stronie internetowej ponownie wyłożono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” w gminie Miękinia poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 26 lipca 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 2 sierpnia 2022 r. do 8 września 2022 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” 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,
- g) 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 usługowej i produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**, tereny zabudowy usługowej – **U**, tereny wód otwartych – **WS**, tereny drogi zbiorczej – **KD-Z**; tereny drogi dojazdowej – **KD-D**; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.
- Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zachodniej części obrębu Białków tworząc z terenami zlokalizowanymi na wschód od drogi gminnej obszar aktywności. Od północy i zachodu graniczy z terenami rolnymi, od południa poprzez drogę powiatową nr 2056 z terenami rolnymi, a od wschodu z terenami produkcyjnymi.
- Teren opracowania tworzy ekosystem agrocenotyczny, przekształcenia siedliskowe i krajobrazowe na omawianym terenie wynikają z rolniczego użytkowania gruntów. Potencjalnie mogą tu występować gatunki pospolite, synantropijne. Nie wyklucza się możliwości występowania gryzoni objętych ochroną prawną, bezkręgowców i ptaków.
- Obszar opracowania może potencjalnie stanowić siedlisko żeru dla poszczególnych gatunków ornitofauny, związanych uprawami rolnymi, brak natomiast atrakcyjnych dla ptaków stanowisk lęgu. Ponadto na sąsiednich terenach funkcjonuje obecnie zabudowa produkcyjna, której działalność może działać odstraszająco na zwierzęta. Na obszarze objętym planem nie występują również większe skupiska zieleni śródpolnej, w związku z czym teren ten nie ma istotnego znaczenia dla zachowania ciągłości i funkcjonalności szlaków migracyjnych. Występują gleby klas bonitacyjnych IVa oraz IVb, z czego dominujący udział prezentuje klasa IVa, zaś klasa IVb stanowi niewielki areał.
- Grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w związku z planowanym zagospodarowaniem terenu.
- 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).
- Północna część planu jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla gruntów rolnych i leśnych w obrębie geodezyjnym Białków w gminie Miękinia, uchwalonym przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XVII/194/12 z dnia 30.03.2012 r.
- Ustalenia nowego planu mają na celu określenie przeznaczenia terenu zgodnego z aktualnie obowiązującym 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 „Białków – aktywność gospodarcza” 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 „Białków – aktywność gospodarcza” 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 kontynuację i uzupełnienie zabudowy na terenach sąsiadujących, 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 zbiorczej i dojazdowej;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Białków na obszarze o 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. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” w gminie Miękinia wymaga zmiany z uwagi na konieczność dostosowania do zaktualizowanego studium, które na tym obszarze przewiduje tereny aktywności gospodarczej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” 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 XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów aktywności gospodarczej oraz drogi powiatowej.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Białków – aktywność gospodarcza” w gminie Miękinia, podstawowym dochodem Gminy będą wpływy z podatków od nieruchomości, opłata planistyczna i adiacenka. Nie przewiduje się znaczących wydatków gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej.