

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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 m<sup>2</sup>, 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.” przed zanieczyszczeniami w § 7, pkt 1 uchwały,
    - b) wymóg wprowadzenia min. 100 m<sup>2</sup> zieleni urządzonej na 1 ha na terenach P, U/P i U w § 7, pkt 5 uchwały,
    - c) ustalenia dotyczące wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej w § 13, ust. 2 pkt 9 i § 15, ust. 2 pkt 7 uchwały,
    - d) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 2 uchwały,
    - e) ustalenia dotyczące lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w § 7, pkt 3 uchwały,
    - f) ustalenia dotyczące sposobu rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w § 7, pkt 6 uchwały,
    - g) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków w § 10, ust. 1 pkt 3 uchwały,
    - h) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, ust. 1 pkt 4 uchwały,
    - i) ustalenia dotyczące obowiązku zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej na terenie U w § 10, ust. 1 pkt 4 lit. d) uchwały,
    - j) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem tymczasowego składowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu w § 7, pkt 4 uchwały,
    - k) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, 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, poprzez uwzględnienie stanowiska archeologicznego i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach w § 8, pkt 1, 2 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 2 uchwały,
  - b) ustalenia dotyczące lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w § 7, pkt 3 uchwały,
  - c) ustalenia dotyczące zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem tymczasowego składowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu w § 7, pkt 4 uchwały,
  - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, ust. 1 pkt 9 uchwały,
  - e) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 10, ust. 2, pkt 5, lit. k) uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach które są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę wojewódzką oraz drogi gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, gazową oraz sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 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 (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 główna) oraz lokalnym (drogi dojazdowe);
- 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. 9 marca 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 9 marca 2021 r. do 31 marca 2021 r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”,
  - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 26 lipca 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone 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 na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B” 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) rozstrzygnięcia Wójta Gminy Miękinia z dnia 20.09.2022 r. dotyczące rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B” uwag,
  - e) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 20 października 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 20 października 2022 r. do 5 grudnia 2022 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B” 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,
  - f) 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 produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **P**, tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**, tereny zabudowy usługowej – **U**, tereny drogi głównej – **KD-G**, tereny drogi dojazdowej – **KD-D**, tereny drogi wewnętrznej – **KDW**, nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w południowej części obrębu Miękinia tworząc z terenami zlokalizowanymi na wschód i na południe obszar aktywności gospodarczej. Od północy i wschodu graniczy z terenami rolnymi, od zachodu z terenami leśnymi, zadrzewionymi oraz rolnymi, a od południa z terenami produkcyjnymi.

Obecnie obszar objęty ustaleniami miejscowego planu to tereny przekształcone, związane podmiotami zajmującymi się produkcją betonu, a także tereny poeksploatacyjne kruszyw naturalnych. Obszar opracowania tworzy ekosystem antropogeniczny, przekształcony przez człowieka, o bardzo ubogiej szacie roślinnej z dominującymi gatunkami ruderalnymi. Obecne przekształcenia siedliskowe i krajobrazowe na omawianym terenie wynikają z prowadzonej we wcześniejszych latach eksploatacji odkrywkowej kruszyw naturalnych.

W nawiązaniu do powyższego na przedmiotowym obszarze nie występują warunki sprzyjające zasiedlaniu przez zwierzęta, bardzo uboga i w niewielkim stopniu zróżnicowana szata roślinna głównie o charakterze zbiorowisk ruderalnych i zieleni urządzonej stanowi mało atrakcyjne siedliska dla występowania poszczególnych gatunków. Potencjalnie mogą tu występować gatunki pospolite, synantropijne. Nie wyklucza się możliwości występowania gryzoni objętych ochroną prawną, bezkręgowców i ptaków. Prowadzona na omawianym terenie oraz na terenach sąsiednich działalność produkcyjna, działalność związana z logistyką, z uwagi na uciążliwości związane w głównej mierze z emisją hałasu pracujących maszyn i pojazdów wywołują efekt odstraszać zwierzęta, co ogranicza możliwość ich bytowania na przedmiotowym terenie.

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. 2022 poz. 916 ze zm.).

Obszar planu objęty jest w większości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”, uchwalonym przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XV/133/15 z dnia 30.12.2015 r., w północo-wschodniej części objęty jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”, uchwaloną przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XVII/189/20 z dnia 28.02.2020 r.

Ustalenia nowego planu mają na celu określenia 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 na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”*, 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 na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”*, 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 istniejącej zabudowy oraz 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 głównej i dojazdowej;
  - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Miękinia na obszarze o wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym (dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej) oraz wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
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 plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B” wymaga zmiany z uwagi na konieczność dostosowania do zaktualizowanego studium oraz do aktualnych potrzeb, w szczególności parametrów dróg publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B” 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 wojewódzkiej i dróg gminnych.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze w obrębie geodezyjnym Miękinia „część B”, podstawowym dochodem Gminy będą wpływy z podatków od nieruchomości, natomiast nie przewiduje się znaczących wydatków z budżetu gminny, które można by uznać za bezpośrednie skutki wprowadzenia w życie ustaleń analizowanego projektu planu.