

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Burmistrz 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.” przed zanieczyszczeniami w § 7, pkt 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w § 7, pkt 2 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 3 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków w § 11, ust. 1 pkt 3 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 11, ust. 1 pkt 4 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące obowiązku zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej na terenie 1U/P, 2U/P w § 11, ust. 1 pkt 4 lit. c) uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 1 pkt 8 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez objęcie części obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków oraz poprzez objęcie części obszaru planu strefą „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w § 7, pkt 2 uchwały,
 - b) 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 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 11, ust. 1 pkt 8 uchwały,
 - d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, ust. 2, pkt 4, lit. 1) uchwały;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zlokalizowanie planu na terenach które są dobrze skomunikowane poprzez istniejącą drogę krajową oraz drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, gazową oraz sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
ustalenia planu zapewniające możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny,
 - 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 przyspieszonej);
 - 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. 14 czerwca 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 9 czerwca 2022 r. do 8 lipca 2022 r. Gminy Miękinia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” w gminie Miękinia,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 2 marca 2023 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 2 marca 2023 r. do 13 kwietnia 2023 r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” 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 usługowej, produkcyjnej, bazy, składy, magazyny – **U/P**, tereny zieleni urządzonej – **ZP**, tereny drogi głównej przyspieszonej – **KD-GP**, nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.
- Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w północno-zachodniej części obrębu Wróblowice tworząc z terenami zlokalizowanymi na wschód, na południe oraz północ obszar aktywności gospodarczej. Od wschodu i południa graniczy z terenami rolnymi, od zachodu z terenami mieszkaniowymi oraz stacji paliw, od północy z drogą krajową nr 94.
- Obszar opracowania tworzy ekosystem przekształcony przez człowieka, o bardzo ubogiej szacie roślinnej z dominującymi gatunkami ruderalnymi. W nawiązaniu do powyższego na przedmiotowym obszarze nie występują warunki sprzyjające zasiedlaniu przez zwierzęta, bardzo uboga i w niewielkim stopniu zróżnicowana szata roślinna i zieleni nieurządzonej stanowi mało atrakcyjne siedliska dla występowania poszczególnych gatunków.

Potencjalnie mogą tu występować gatunki pospolite, synantropijne. Gleby w rejonie opracowania zaliczane są do kompleksów pszennych dobrych i pszennych wadliwych. Są to gleby brunatne i bielcowe wytworzone z piasków gliniastych, średniogłębokie na glinach i iłach, zaliczane do IIIa, IIIb, 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. 2022 poz. 916 ze zm.).

Obszar planu jest w zachodniej części, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, obejmującego obszar działek nr 89/3 i 89/4 AM 1 w obrębie wsi Wróblowice, uchwalony przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XXXIV/277/05 z dnia 5.07.2005r., a we wschodniej części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – aktywność gospodarcza” uchwalony przez Radę Gminy Miękinia uchwałą nr XLII/420/18 z dnia 30.05.2018 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 „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” 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 „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” 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 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 przyspieszonej i dojazdowej, zlokalizowanej przy granicy planu;
 - 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, gazowych, wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4. Burmistrz 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 „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” w gminie Miękinia wymaga opracowania z uwagi na konieczność pokrycia planem całego ww. terenu, dostosowania do zaktualizowanego studium oraz do aktualnych potrzeb.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” 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, zabudowy mieszkaniowej oraz drogi krajowej.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblowice – rejon ul. Innowacyjnej i Kosmonautów” w gminie Miękinia, podstawowym dochodem Gminy będą wpływy z podatków od nieruchomości oraz opłat adiacenckich i planistycznych. Nie przewiduje się znaczących wydatków gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej.