

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia – część A

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr V/47/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia oraz Uchwałą Nr XXI/243/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowywanego planu miejscowego obejmuje część obrębu geodezyjnego Źródła, położonego w zachodniej części gminy na przebiegu drogi krajowej nr 94. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 22 ha (po podziale ok. 9,7 ha). Tereny objęte opracowaniem rozlokowane są pomiędzy drogą krajową nr 94, i ulicami Leśną, Kwiatową i Graniczną.

3. Cel sporządzenie planu.

Projekt planu miejscowego realizuje się na podstawie Uchwały Nr V/47/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miejscowości Źródła w gminie Miękinia. Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego jest spowodowane koniecznością realizacji polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia. Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje obecnie plan miejscowy. W takiej sytuacji realizacja polityki przestrzennej gminy nie jest w pełni możliwa. Rozwój zagospodarowania odbywa się w takich przypadkach na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, a główną przesłanką do wydania decyzji jest istniejące sąsiedztwo. Realizacja zagospodarowania w taki model prowadzi często do wykształcenia zagospodarowania nie odpowiadającego zamierzeniom polityki przestrzennej wyrażonej w cytowanym studium. Trudne jest również wykształcenie pożądanego standardu architektonicznego. W przypadku obszaru opracowania, w którym sąsiedztwo posiadają zarówno tereny mieszkaniowe, jak i produkcyjno – usługowe, może dojść do wykroczenia tych funkcji poza granic stref funkcjonalno – przestrzennych wskazanych w obowiązującym studium. Rozwój zagospodarowania może tym samym prowadzić do wzajemnych konfliktów i uciążliwości. Szybki rozwój zagospodarowania w obszarze opracowania wskazuje, że ryzyko wystąpienia takich procesów jest wysokie. Dodatkowym argumentem przemawiającym o zasadności przystąpienia do sporządzania

planu jest również stan gruntów rolnych. Część gruntów jest zakwalifikowana do gruntów klas III, których zmiana przeznaczenia może zostać dokonana jedynie po uzyskaniu stosownej zgody, określonej przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgoda taka jest wydawana w procedurze sporządzania planu miejscowego. Brak realizacji procedury planistycznej w obszarze opracowania spowodowałoby tym samym zahamowanie procesów inwestycyjnych na takich gruntach, co powodziłoby do utrzymywania rezerw gruntów rolniczych w terenach stanowiących strefę inwestycji związanych z działalnością gospodarczą.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- ZPU – teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej;
- WS – teren wód powierzchniowych;
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Pomimo niewielkiej powierzchni, obszar opracowania jest stosunkowo silnie zróżnicowany w zakresie stanu zagospodarowania terenów objętych jego granicami. W części położonej w pierzei ulicy Kwiatowej i bocznych ulic odchodzących od niej (Spokojna i Leśna) dominującą funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa. Zabudowa ta skupiona jest w układ urbanistyczny, którego osią jest ulica Kwiatowa. Zabudowa zlokalizowana w tej części opracowania jest zróżnicowana. Znajdują się tu zarówno nowe budynki mieszkaniowe o wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym, jak również starsze zespoły zabudowy zagrodowej, które zostały przekwalifikowane na cele mieszkaniowe. Działanie to spowodowało, że obiekty gospodarcze i inwentarskie są w złym stanie technicznym i mają charakter dewaloryzujący przestrzeń. Część z tych obiektów została adoptowana na cele mieszkaniowe i w tym przypadku ich stan techniczny jest nieco lepszy. Część zespołów historycznej zabudowy zagrodowej jest zrujnowana. Dotyczy to również jednego obiektu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynku dawnej szkoły. Bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy w bardzo dobrym stanie technicznym oraz zabudowy w złym stanie pogłębia wrażenie dyskomfortu przestrzennego, poprzez wyraźnie zarysowanie się jednolitego standardu

architektonicznego. Dodatkowo działki zabudowane podzielone rozdzielone są działkami niezabudowanymi, które mają charakter nieużytków budowlanych.

Inną charakterystykę przestrzenną posiadają natomiast tereny w południowej części opracowania położone pomiędzy ulicami Spokojną i Graniczną (tereny przylegające do drogi krajowej). Tereny te związane są z działalnością gospodarczą. Jest działalność zarówno z zakresu produkcji jak i usług, głównie związanych z intensywnym handlem. Stan zabudowy tu zlokalizowanej jest również zróżnicowany pod względem architektonicznym, jednak dominują tu nowsze obiekty o dobrym stanie technicznym. Stan zagospodarowania terenów w tej części opracowania wskazuje, że podlegają one rozwojowi inwestycyjnemu. Część obiektów jest w fazie budowlanej. W tej części opracowania zachowały się również grunty podlegające uprawom rolniczym. Dzielą one część zainwestowaną położoną w pobliżu ulicy Spokojnej i w sąsiedztwie ulicy Granicznej. W obszarze opracowania tereny najmniej przekształcone antropogenicznie występują nielicznie. Są to dwa tereny zieleni towarzyszącej sztucznyemu zbiornikom wodnym. Jeden z nich położony jest u zbiegu ulic Kwiatowej i Leśnej. Stanowi on teren zieleni urządzonej o charakterze publicznym. Drugi zlokalizowany jest w pierzei ulicy Kwiatowej w pobliżu wschodniej granicy opracowania. Teren ten nie jest zagospodarowany. Wartość przyrodniczo – krajobrazowa jego jest jednak stosunkowo wysoka (w wymiarze lokalnym), ze względu na pokrycie terenu zespołami roślinności spontanicznej, występującej w postaci zadrzewień i zakrzaczeń. Jest to jedyny obszar wyróżniający się w krajobrazie w granicach opracowania i jego najbliższym otoczeniu.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Miękinia.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia zostało uchwalone na podstawie uchwały Nr XXXII/295/17 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2017 r.. Aktualizacja studium została wykonana w 2019 r. i uchwalona Uchwałą Nr IV/36/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 stycznia 2019 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru gminy wykonaną w kompleksowej aktualizacji studium obszar opracowania znalazł się w następujących terenach funkcjonalno – rozwojowych:

M (zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących),

Dla których w studium ustala się:

„1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) naterenach już zainwestowanych dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów istniejących, w tym rozbudowę istniejących cmentarzy oraz zmianę funkcji, pod warunkiem uwzględnienia, jako nadrzędnych, zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego wynikających z nałożonych stref ochrony konserwatorskiej, a także pod warunkiem, że zmiany te nie spowodują uciążliwości dla otoczenia oraz nie będą sprzeczne z przepisami odrębnymi oraz zasadami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w niniejszym studium;

3) pod zabudowę nową w pierwszej kolejności należy przekazywać tereny posiadające już zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz tereny wskazane pod zabudowę w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

4) nową (tj. planowaną) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci:

- a) domów jednorodzinnych wolno stojących, na działkach o powierzchni do ustalenia w planie miejscowym, nie mniejszej niż 700 m²;
- b) domów jednorodzinnych bliźniaczych, na działkach o powierzchni do ustalenia w planie miejscowym, nie mniejszej niż 450 m²;
- c) domów jednorodzinnych szeregowych, na działkach o powierzchni do ustalenia w planie miejscowym, nie mniejszej niż 250 m²;
- d) domów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, na działkach o powierzchni ustalonej w planie miejscowym;
- e) domów wielorodzinnych, w tym również domów zamieszkania zbiorowego, na działkach o powierzchni do ustalenia w planie miejscowym;
- 5) stosunek ilości poszczególnych typów zabudowy na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową – do ustalenia w planie miejscowym;
- 6) forma dachów do określenia w planie miejscowym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w Rozdziale II, pkt 4.2 ppkt 1 i 2;
- 7) wysokość nowej zabudowy od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu nie może przekraczać:
- a) dla domów jednorodzinnych – 12 m;
- b) dla domów wielorodzinnych – 15 m;
- c) dla zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem M1 – 10 m;
- d) dla zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem M2 – 11 m;
- 8) w jednym kwartale nowej zabudowy lub w jednej pierzei ulicznej od skrzyżowania do skrzyżowania dopuszcza się zabudowę wyłącznie tego samego typu, tj. albo tylko wolno stojącą, albo tylko bliźniaczą, albo tylko szeregową, albo tylko wielorodzinną; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
- 9) dopuszcza się usługi jako wbudowane, dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące;
- 10) dopuszcza się usługi wszelkiego rodzaju wynikające z zapotrzebowania mieszkańców, pod warunkiem, że prowadzona działalność nie przekroczy dopuszczalnego poziomu uciążliwości dla otoczenia, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 11) obsługę terenów przyległych do drogi krajowej nr 94 należy zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania oraz zjazdy skanalizowane w oparciu o warunki ograniczonej dostępności wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999 nr 43, poz. 430);
- 12) na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 336 zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi;
- 13) na każdej działce nowej zabudowy jednorodzinnej oraz na każdym terenie nowej zabudowy wielorodzinnej co najmniej 30 % powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 14) w zakresie wskaźników miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2.2.27, podpunkt 3;
- 15) tereny zabudowy wielorodzinnej należy wyposażyć w małą architekturę, w place zabaw dla dzieci z urządzeniami zabawowymi, w miejsca gromadzenia odpadów stałych;
- 16) minimalna odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczającej tereny dróg klasy D i L – 6 m; dróg klasy Z – 10 m, od granicy lasu – 12 m, od pozostałych dróg i obiektów – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 17) włączenia do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych należy projektować zgodnie z przepisami szczególnymi, za zgodą zarządcy drogi;

18) dla terenów planowanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących zakazuje się obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej i drogi wojewódzkiej klasy G;

19) dojazd do terenów bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 336 oraz z dróg powiatowych dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

20) zabudowę nie odpowiadającą ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się tylko na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;

23a) na terenie działki nr 295/39 obręb Brzezina wyklucza się realizację nowych budynków mieszkalnych; dopuszcza się adaptację i zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących na cele mieszkań komunalnych, a nową zabudowę komunalną wyłącznie w miejscu nieistniejącej zabudowy historycznej; przez zabudowę i budynki komunalne należy rozumieć budynki mieszkalne realizowane przez gminę zgodnie z zakresem działań określonych w przepisach odrębnych;

21) dla kubaturowego zainwestowania w obrębie terenu oznaczonego symbolem M2 należy przewidzieć konieczność harmonijnego wpisania w istniejący krajobraz, w zakresie lokalizacji zabudowy, jej skali, gabarytów, form i zastosowanej kolorystyki i użytych materiałów, z uwzględnieniem wartości widokowych dla panoramy miejscowości, eliminując możliwość lokalizacji urządzeń i elementów infrastruktury technicznej o formach i gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru i sąsiedztwem terenu ruralistycznego;

22) **Uwaga:** na terenach przylegających do terenów kolejowych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury kolejowej;

23) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu do ustalenia w planie miejscowym."

AG (aktywności gospodarczej)

Dla których w studium ustala się:

„1) Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) nie określa się wielkości działki;

3) dopuszcza się lokalizację przemysłu, przetwórstwa, baz, magazynów, składów, usług, handlu detalicznego i hurtowego, transportu i logistyki wraz ze wspomagającymi funkcjami towarzyszącymi oraz wszelkich innych form działalności gospodarczej, a także usług sportu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na obszarze położonym w obrębie wsi Wróblowice oraz Krępicze przy drodze krajowej nr 94, graniczącym z terenem m. Wrocławia, oznaczonym na rysunku studium;

5) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80 % powierzchni terenu;

6) co najmniej 20 % powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

7) od terenów zabudowy mieszkaniowej należy urządzić pas zieleniizolacyjnej zimozielonej;

8) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej każdy realizowany obiekt musi mieć zapewniony indywidualny system oczyszczania ścieków,

9) do celów grzewczych należy stosować źródła energii o niskim stopniu emisji;

10) wysokość nowej zabudowy od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, przy czym dla zabudowy położonej w obrębie terenu oznaczonego symbolem AG1 – nie może przekraczać 10m;

11) na terenach już zainwestowanych wyżej wymienione działania dopuszcza się pod warunkiem uwzględnienia, jako nadrzędnych, zasad ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego wynikających z nałożonych stref ochrony konserwatorskiej;

12) obsługę terenów przyległych do drogi krajowej nr 94 należy zapewnić poprzez istniejące skrzyżowania oraz zjazdy skanalizowane w oparciu o warunki ograniczonej dostępności wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999r. nr 43, poz. 430);

13) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem AG2 położonego w obrębie Wróblowice, na którym dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, należy uwzględnić skumulowane oddziaływanie hałasu z DK 94 i układu wewnętrznego poprzez odpowiednie zabezpieczenie przyległych terenów mieszkaniowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu warunków widoczności na ciągu drogi krajowej oraz w obszarze włączeń do drogi;

14) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów aktywności gospodarczej ustala się:

a) obsługę terenów należy zapewnić poprzez drogi gminne klasy L lub D, z zastrzeżeniem lit. b;

b) włączenia do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

c) dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej 94 zaleca się przewidzieć niezależny system dróg dojazdowych, zapewniający bezkolizyjne w stosunku do drogi krajowej dojazdy do terenów przyszłego zainwestowania;

d) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym,

e) dopuszcza się lokalizację linii i bocznic kolejowych;

f) w zakresie wskaźników miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w punkcie 2.2.27, podpunkt 3;

15) zabudowę nie odpowiadającą ustalonym zasadom zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się tylko na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;

15a) na terenie działki nr 124/1 obręb Kępice zakazuje się prowadzenie działalności mogącej pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego ze względu na sąsiedztwo kompleksu leśnego położonego na obszarze miasta Wrocławia;

16) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW lub ich zespołów;

17) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu –do ustalenia w planie miejscowym.

18) dla terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych w południowej części obrębu Miękinia, na działkach nr 541/28, 541/34, 541/35, 541/36, 541/38 i 541/40, dopuszcza się lokalizowanie terenów i obiektów związanych z gospodarką odpadami komunalnymi, w tym: budowę bazy transportowej wraz z pomieszczeniami socjalno-biurowymi i drogą dojazdową oraz punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych z opcją utworzenia ekologicznego centrum edukacyjnego (pomieszczeń dydaktycznych i ścieżek edukacyjnych);

19) na terenie oznaczonym symbolem AG3 położonym we wsi Wróblowice zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 20m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z którymi obszar graniczy bezpośrednio lub pośrednio –tereny oddzielone drogami;

20) na terenie oznaczonym symbolem AG4 położonym w obrębie Brzezinka Średzka, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, dopuszcza się przeznaczenie: tereny pól, łąk i pastwisk.”

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar planu znajduje się w granicach Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 319 – subzbiornik Prochowice – Środa Śląska. W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują grunty leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W obszarze planu występują natomiast grunty rolne klas III podlegające ochronie, na podstawie cytowanej ustawy. W przypadku tych gruntów wystosowano odpowiedni wniosek o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne. Wniosek ten wg kompetencji został skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- dla budynków mieszkalnych i budynków usługowych związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej, obejmującej teren oznaczony symbolem KDGP, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne przed uciążliwościami związanymi z jej funkcjonowaniem, umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

Ochronie konserwatorskiej w obszarze planu podlega układ ruralistyczny wsi Źródła, w formie strefy ochrony konserwatorskiej „B” i strefy ochrony konserwatorskiej „K”. Dodatkowo cały obszar planu podlega ochronie archeologicznej, ze względu na położenie w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią. Uszczegółowiona ochrona archeologiczna dotyczy stanowiska archeologicznego nr 3/8/78-25 AZP, obejmującego część terenów objętych opracowaniem.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej „B”, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym miejscowości, ujętym w ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej „K”, w projekcie planu ustalono:

- nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. linii zabudowy, kompozycji wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy;
- nakaz zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- zakaz dominowania przestrzennego nowej zabudowy nad zabudową historyczną;
- dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- nakaz kształtowania elewacji budynków w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
- zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym masztów przekazywających i telekomunikacyjnych;
- zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

Dla stanowiska archeologicznego nr 3/8/78-25 AZP – osada późnośredniowieczna, w projekcie planu ustalono nakaz przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej dla obszaru pola bitwy pod Lutynią, w projekcie planu ustalono, że dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Największe ograniczenia inwestycyjne w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza 50 m, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

Inne ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania stwarza jego położenie w zasięgu powierzchni ograniczeń wysokości określonych w dokumentacji rejestracyjnej Wrocław – Strachowice oraz strefy wykluczeń lokalizacji obiektów i funkcji od tego lotniska. W zasięgu tych stref obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ponad wskazane wysokości w m n.p.m., w tym budynków i budowli wraz z

umieszczonymi na nich urządzeniami, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, obiektów naturalnych i skrajni torów kolejowych oraz zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i komercyjną funkcją usługową oraz produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetu gminy w skutek uchwalenia planu. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych nie będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w gminie lub zaangażowania środków zewnętrznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz terenami nieużytków.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

Realizacja w planie inwestycji publicznych nie będzie wiązała się natomiast z koniecznością wykupu przez gminę gruntów na te cele. Linie rozgraniczające tych terenów wskazane w planie miejscowym obejmują wyłącznie działki gminne lub działki,

które mogą zostać pozyskane na cele publiczne bez kosztowo (grunty Skarbu Państwa lub wydzielone działki drogowe).

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu obejmują zarówno tereny niezbędne do rozwoju systemu dróg publicznych, jak również tereny związane z usługami o funkcji publicznej. Tereny usług publicznych zostają w planie utrzymane. Dodatkowy rozwój terenów z tego zakresu będzie związany z usługami rekreacyjnymi, skoncentrowanymi wokół istniejących w obszarze planu zbiorników wodnych. Tereny, które zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie również poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gmina usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości oraz lokalne oczyszczalnie ścieków, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Ograniczony przestrzennie zasięg gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła wyłącznie do zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Plan przewiduje jednak możliwość rozbudowy sieci ciepłowniczej i tym samym zaopatrzenia w ciepło z sieci zbiorczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne. Drogi

publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Wójt Gminy Miękinia sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. W fazie procedury planistycznej Wójt przewidział również konieczność uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Stosowny wniosek został skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po uzyskaniu wcześniejszych opinii Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Dolnośląskiego.

Przedłużająca się procedura planistyczna uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze była przyczyną podjęcia przez Radę Gminy Miękinia uchwały etapującej wykonanie projektu planu. Obszar planu został podzielony na części A, B i C. Kontynuowanie procedury bez zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze był możliwy dla części A, która po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została skierowana do wyłożenia do publicznego wglądu. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz

BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Brak uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu do Rady Gminy celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Miękinia i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Miękinia uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i związaną z działalnością gospodarczą, w tym handlu. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDGP, KDD umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Miękinia.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Miękinia na podstawie Uchwały Nr XLVI/507/18 Rady Gminy Miękinia z dnia 26 października 2018 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać nadmiernie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) wystosowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- e) ze względu na przedłużającą się procedurę uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Rada Gminy podzieliła plan na części,
- f) dla części A procedura była kontynuowana od momentu wyłożenia jej do publicznego wglądu,
- g) pozostałe, wydzielone części planu B i C, będą podlegać dalszym etapom procedury planistycznej po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- h) brak uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu Radzie Gminy celem uchwalenia.