

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice

Zgodnie z uchwałą Nr IV/24/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice, Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 134 ha. Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane wsi Małkowice wraz z przyległymi terenami niezainwestowanymi. Celem planu jest uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego miejscowości oraz realizacja polityki przestrzennej zapisanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Ze względu na znaczny obszar opracowania, zastosowano skalę 1:2000. Zgodnie z art. 12 pkt 3 *ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.)*, zakres planu nie uwzględnia zmian wprowadzonych ww. ustawą. Projekt uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie. Zaistniała konieczność wystąpienia do właściwych organów w sprawie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w tym także w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Gmina jest obecnie w fazie wykonawczej sieci kanalizacyjnej dla wschodniego obszaru gminy. W związku z czym brak jest ekonomicznych przesłanek dla możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, których dopuszczenie w świetle przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 *ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach o treści (...)przylączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków (...)*, mogłoby naruszać interes publiczny oraz zasadność realizacji sieci kanalizacyjnej. Jednocześnie wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, uwzględniając prawo własności dopuszczono możliwość realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe, które w świetle art. 5 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy nie podważają zasadności realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowo należy wskazać, że w rejonie objętym planem notuje się wysokie poziomy wód gruntowych oraz brak jest w sąsiedztwie rowów melioracyjnych.

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

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, wprowadzono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar

występowania zespołów zabudowy oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą historyczną część zabudowy wsi. W strefach sformułowane zostały konkretne ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, dendrologicznych i urbanistycznych, mające na celu ochronę i należyte wyeksponowanie walorów kulturowych i historycznych wsi. Ponadto ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków. W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych. Uwzględnia się również położenie w granicach w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w obrębie którego kształtuje się odpowiednio zabudowę oraz jej intensywność.

- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach ustalono zakaz prowadzenia określonych rodzajów działalności usługowej i produkcyjnej mogących mieć negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do zagadnień związanych z gospodarowaniem wodami, w planie wskazano położenie obszaru opracowania w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony. Ponadto, w celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody pitnej oraz obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych. W planie uwzględnia się położenie części obszaru w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Łęgi nad Bystrzycą”, gdzie nie wprowadza się inwestycji mogących zagrozić przedmiotowi ochrony obszaru Natura 2000.

- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2. Ponadto wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zmierzającą do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych. Na części obszaru objętego planem występuje natomiast obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego nie planuje się nowych inwestycji.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ustalenie zakazu lokalizacji budynków w granicach strefy ochronnej linii energetycznej 110kV oraz gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia w/c DN 100 PN 1,6 MPa,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

- 7) Wymagania dotyczące praw własności.
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDZ, 3KDZ, 1KDL (droga powiatowa), stanowiące obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, od 1KDD do 9KDD, od 1KDPj do 13KDPj, 1US/U, 2US/U, 1US, 1UO/U, 2UO/U, 1ZP, 2ZP, 1ZC, ZP/IT, od 1IT do 4IT, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przy czym należy podkreślić rangę przedsięwzięcia dotyczącego planowanej obwodnicy wsi (1KDZ), której realizacja będzie odczuwalna dla jej mieszkańców poprzez obniżenie natężenia ruchu samochodowego odbywającego się przez teren wsi drogą powiatową o parametrach niespełniających wymagań wynikających z przepisów odrębnych, z uwagi na istniejącą historycznie ukształtowaną tkankę zabudowy.
- 10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
Stosownie do wymogów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń oraz przekazano informacje radnym. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 9 podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o terminie dyskusji publicznej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania uwag do projektu planu.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.
- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W toku prac nad planem wystąpiono do Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. o przesłanie wniosków do projektu planu. ZGK poinformował o możliwości zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem oraz o technicznych aspektach realizacji rozbudowy sieci wodociągowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono nowe drogi w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszaru objętego planem, w oparciu o drogę powiatową stanowiącą główną oś komunikacyjną wsi oraz projektowaną obwodnicę wsi.
 - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w planie uwzględniono ten aspekt poprzez koncentrację projektowanej zabudowy w rejonie drogi powiatowej stanowiącej trasę środków komunikacji zbiorowej.
 - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
 - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci infrastrukturalnych lub bliskim sąsiedztwem z terenami uzbrojonymi.
4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w uchwale Nr XLVIII/503/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie z dnia 26 września 2014 r., jako wymagający aktualizacji, wskazano obszar wsi Małkowice, na którym funkcjonuje plan zagospodarowania przestrzennego z 1996 r.

5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie zaprojektowano inwestycje, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. W planie założono budowę i modernizację dróg publicznych oraz ciągów pieszo - jezdnych. Realizacja wybranych dróg będzie wiązała się z wykupem gruntu stanowiącego własność prywatną. Przewidywany rozwój przestrzenny miejscowości będzie wiązał się z nakładami na rozwój infrastruktury technicznej, a po zainwestowaniu projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków oraz płat adiacenckich.