

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Mirsk
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Giebułtów.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Gminy Mirsk w dniu 29 kwietnia 2021 r. podjęła Uchwałę XXX/380/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Giebułtów.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mirsk. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/436/18 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 18 października 2018 r. wraz ze zmianami.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MN – ML – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
 - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - U – teren usług;
 - UT – teren usług turystyki;
 - US – teren usług sportu i rekreacji;
 - UR – teren usług kultu religijnego;
 - U – PP – PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej: KDZ: zbiorczej, KDL: lokalnej, KDD: dojazdowej;
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - KOG – teren garażu;
 - KOP – teren parkingu;
 - teren infrastruktury technicznej: IE – elektroenergetyki, IT – telekomunikacji, IW – wodociągów, IK – kanalizacji;
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej;
 - RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - L – teren lasu;
 - L1 – teren doleśień;
 - ZN – teren zieleni naturalnej;
 - ZN1 – teren zieleni naturalnej cennej przyrodniczo w granicach obszaru Natura 2000;
 - ZP – teren zieleni urządzonej;
 - CC – teren cmentarza czynnego.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej w formie wolnostojącej. Ustalono także odpowiednią linię zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych, w tym od drogi wojewódzkiej.

- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla terenów Z – zieleni nieurządzonej ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 95% terenu. Dla terenów ZP- zieleni urządzonej ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 70 - 90% terenu. Dla terenów UT ustalono niski wskaźnik intensywności zabudowy, na poziomie 0,10 oraz wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
- obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MN – ML – U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; dla terenów RZM – jak dla zabudowy zagrodowej; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
 - ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
 - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono:
- obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - stanowiska archeologiczne;
 - granicę strefy „A” ścisłej strefy konserwatorskiej;
 - granicę strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
 - granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej.
 - dla obszarów objętych strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej: pałac i park przypałacowy, oznaczony numerem i symbolem 1.U oraz kościół paraf. p.w. św. Michała Archaniola i cmentarz d. ewangelicki, ob. przykościelny z nagrobkami, oznaczony numerem i symbolem 1.UR, a także dla terenów położonych w strefie B ustalono stosowne wymogi i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
- 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wsi Giebułtów, ze względu na uwarunkowania:
- kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg zbiorczych i dojazdowych, powiązanych z drogą wojewódzką;

- możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
- 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
 - 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
 - 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - przez teren opracowania przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Mikułowa - Cieplice, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
 - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
 - 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
 - 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
 - 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z porządkowania ładu przestrzennego wsi oraz zgłoszonych wniosków do studium uwarunkowań oraz planu miejscowego.

Granice planu objęto tereny w granicach administracyjnych obrębu Giebułtów: tereny zurbanizowanej części wsi Giebułtów, tereny przewidziane do zainwestowania, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz tereny otwarte, stanowiące grunty rolne i leśne. Tereny wsi Giebułtów nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagospodarowanie terenów odbywa się na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego. Duża część terenów niezainwestowanych obejmuje grunty rolne klasy III, dla których zmiana sposobu użytkowania wymaga uzyskania zgody właściwego ministra na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Zgoda taka może być uzyskana wyłącznie w ramach procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla większości z tych terenów nie można było więc wydać decyzji o warunkach zabudowy. Pozostałe tereny, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy zostały ujęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrzono również wnioski składane zarówno przy opracowaniu studium uwarunkowań oraz obecnie sporządzanego planu miejscowego.

Ponadto na podstawie przeprowadzonych analiz i dokumentacji wieś Giebułtów została zaliczona do terenów wymagających rewitalizacji. Wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych i usługowych poprzez ustalenia planu miejscowego może przyczynić się do zwiększenia ruchu inwestycyjnego i tym samym do rozwoju całego obrębu wiejskiego.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Giebułtów.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mirsk. Zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XLIV/378/18 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 30 maja 2018 r. wieś Giebułtów wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej. Obciążenia wobec Gminy Mirsk wystąpią z tytułu poniesionych kosztów na kontynuację budowy infrastruktury technicznej oraz modernizacji dróg publicznych.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Giebułtów oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia z dnia 08.07.2022 r., 31.10.2022 r. i 06.12.2022 r.*

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Giebułtów oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 15.01.2024 r. do 05.02.2024 r., z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 19.02.2024 r. W dniu 01.02.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi złożyło 40 osób fizycznych (w tym małżeństwa). Razem wpłynęły 52 uwagi, z których uwzględniono 28 i nie uwzględniono 24. Uwagi dotyczyły głównie terenów gruntów rolnych klasy III, na które Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz terenów przeznaczonych pod fotowoltaikę. Po uwzględnieniu uwag został opracowany nowy projekt planu, który ponownie przedłożono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi celem uzyskania stosownych zgód. Decyzją z dnia 30 września Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o powierzchni 0,0321 ha i nie wyraził zgodny na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o powierzchni 3,8308 ha. W związku z brakiem ww. zgody zaistniała konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, który został udostępniony w dniach od 25.10.2024 r. do 18.11.2024 r., z możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 02.12.2024 r.