

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr LXXIII/427/2023 Rady Gminy Oława z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława.

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt 1).
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt planu uwzględnia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r., poz. 5155). Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Gminy wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie zasad ochrony dla strefy ochrony konserwatorskiej „B” tożsamej z historycznym układem ruralistycznym oraz strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi gminy. Na terenie objętym planem miejscowym nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obszary objęte planem są skomunikowane poprzez istniejący układ drogowy. Tereny objęte opracowaniem posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej.
- 7) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarach objętych planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i BIP, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 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.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważony był interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mppz której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława do czasu jego uchwalenia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława przyjęty uchwałą Rady Gminy Oława Nr XI/59/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r.

## **3. W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.**

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszarów przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego.
- 2) Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.
- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.
- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr

17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy przez: zlokalizowanie planowanej zabudowy o charakterze jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami we wsi Stanowice w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (tereny sąsiadujące z terenem objętym opracowaniem jest zabudowana i wyposażona w infrastrukturę techniczną.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Wójt Gminy Oława wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została przyjęta przez Rady Gminy Oława uchwałą nr LXX/414/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

#### **6. Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oławie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu mpzp dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława;
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;
- 4) projekt planu dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.