

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (zwanej dalej zmianą Studium) przez osobę fizyczną, pismem otrzymanym w dn. 29.07.2021r., dotyczącej przeznaczenia działek nr 54 i 72 w obrębie Kadłub, pod zabudowę mieszkaniową (MN).

Uzasadnienie

Przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem opracowania sporządzanej zmiany Studium, zgodnie z jej zakresem przyjętym w uchwałach w sprawie przystąpienia - w związku z powyższym nie ma możliwości jej uwzględnienia.

2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia przez osobę fizyczną, pismem otrzymanym w dn. 30.07.2021r., dotyczącej przeznaczenia działek nr 55 i 72 w obrębie Kadłub, pod zabudowę mieszkaniową (MN).

Uzasadnienie

Przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem opracowania sporządzanej zmiany Studium, zgodnie z jej zakresem przyjętym w uchwałach w sprawie przystąpienia - w związku z powyższym nie ma możliwości jej uwzględnienia.

3. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia przez osobę fizyczną, pismem otrzymanym w dn. 30.08.2021r., dotyczącej ustaleń w zakresie parametrów zabudowy usługowej w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, a także parametrów zabudowy wielorodzinnej.

Uzasadnienie

Jednym z celów przystąpienia do zmiany Studium było umożliwienie usytuowania wyższej zabudowy na obszarze gminy. Planowane zwiększenie parametrów zabudowy usługowej w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, poprzez dopuszczenie większej niż 9 m wysokości budynków usług, wynika z faktu, iż strefy B obejmują wielofunkcyjne centra miejscowości, a powstające nowe obiekty usługowe powinny nawiązywać wysokością do historycznej zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej (np. w Miękini zarówno budynek Urzędu Gminy oraz niektóre kamienice przy ul. Kościuszki są wyższe niż 9 m). Celem opracowania zmiany Studium było też zwiększenie parametrów zabudowy wielorodzinnej poprzez dopuszczenie wysokości 18 m poza historycznymi zespołami zabudowy. Gmina Miękinia rozwija się bardzo dynamicznie i istnieje potrzeba przygotowania zróżnicowanej oferty inwestycyjnej, która w pewnych fragmentach powinna zawierać możliwość usytuowania wyższej zabudowy, w zależności od lokalnych uwarunkowań. W tym celu niezbędne jest dopuszczenie takiej możliwości w Studium. Dokument Studium jest opracowaniem ramowym dla późniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na etapie opracowania planów miejscowych dokonywana będzie, w skali szczegółowej, analiza wysokości zabudowy i możliwości wykorzystania czy też konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej i społecznej. W planach miejscowych, w uzgodnieniu z organami ochrony zabytków, będzie ustalona wysokość zabudowy i tym samym możliwość wykorzystania dopuszczonych przez Studium parametrów. Jednakże bez dopuszczenia wyższej wysokości zabudowy w Studium niemożliwe jest dopuszczenie wyższych budynków w planach miejscowych, które mogłyby stanowić również dominanty wzbogacające rozwiązania architektoniczne. Infrastruktura techniczna i społeczna jest przedmiotem stałego rozwoju w gminie Miękinia i jest to czynnik wynikający z rozwoju Gminy. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi byłoby sprzeczne z celem podjęcia zmiany Studium i brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

4. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia przez osoby fizyczne, pismem otrzymanym w dn. 30.08.2021r., dotyczącej sprzeciwu wobec budowy elektrowni fotowoltaicznej w Mrozowie.

Uzasadnienie

Dokument Studium dopuszcza usytuowanie paneli fotowoltaicznych w obrębie Mrozów, przy czym wyznaczony teren, zgodnie z ustaleniami rysunku Studium, zawiera zarówno obszar usytuowania paneli fotowoltaicznych, jak i strefę ochronną. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do prognozowania oddziaływania tych obiektów na tereny sąsiednie. Ustalenia Studium nie przewidują, możliwości oddziaływania obiektów fotowoltaiki na tereny zabudowy mieszkaniowej. Brak jest również bezpośredniego styku zabudowy mieszkaniowej z obszarem, na którym dopuszczono obiekty fotowoltaiki. Brak jest również przesłanek do prognozowania spadku wartości nieruchomości mieszkaniowych w tym zakresie. Obszary farm fotowoltaicznych nie obniżają również wartości przyrodniczych otaczających terenów, wręcz przeciwnie inwestycja polegająca na utworzeniu elektrowni fotowoltaicznej jest przedsięwzięciem wywołującym korzystne następstwa o wysokim znaczeniu dla środowiska. Pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych sprzyja ograniczaniu niekorzystnych zmian klimatycznych, w szczególności ograniczeniu efektu cieplarnianego. Brak jest danych literaturowych na temat negatywnego wpływu na środowisko, jaki może być wywołany pracą elektrowni wykorzystującej panele fotowoltaiczne. Potencjalny negatywny wpływ paneli na otoczenie to niepokój optyczny wywołany refleksami świetlnymi. W celu eliminacji tego niekorzystnego zjawiska, panele fotowoltaiczne pokrywa się powłoką antyrefleksyjną. Ponadto, obecnie stosowane technologie w znaczącym stopniu eliminują ten problem, gdyż produkowane są i stosowane najczęściej już panele w kolorze czarnym, nie odbijające promieni słonecznych. Szczegółowe rozwiązania i zakres usytuowania paneli fotowoltaicznych zostaną wskazane w planie miejscowym, który musi być uzgodniony z odpowiednimi organami. W związku z powyższym brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.

5. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia przez osobę fizyczną, pismem otrzymanym w dn. 30.08.2021r., dotyczącej przeznaczenia działek nr 54, 60, 61, 64/4, 65/2, 65/3, 66/3, 66/4, 67/4, 68/3, 68/4, 69, 70, 71, 72 obręb Kadłub, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).

Uzasadnienie

Przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem opracowania sporządzanej zmiany Studium, zgodnie z jej zakresem przyjętym w uchwałach w sprawie przystąpienia - w związku z powyższym nie ma możliwości jej uwzględnienia.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Miękinia w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy jest dokumentem o charakterze strategicznym określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie stanowią jednak podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych.

Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia podjęto na podstawie uchwał: nr XIX/217/20 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, zmienioną uchwałami nr XX/223/20 z dnia 29 maja 2020 r. i nr XXII/266/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r. zmieniającymi uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia zostało zmienione w zakresie aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarach położonych w obrębach geodezyjnych: Błonie, Brzezina, Czerna, Głoska, Kadłub, Lutynia, Miękinia, Mrozów, Wilkostów i Wróblowice, a także wyłącznie w odniesieniu do zapisów, w zakresie parametrów zabudowy usługowej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” i parametrów zabudowy wielorodzinnej. W odniesieniu do uwarunkowań zaktualizowane zostały granice udokumentowanych złóż kopalin oraz granice terenów górniczych i obszarów górniczych, a także korekta przebiegu istniejących dróg publicznych, cieków wodnych, w tym rowów melioracyjnych. Zaktualizowane zostały również ustalenia w odniesieniu do terenów położonych w sąsiedztwie lotniska Wrocław-Strachowice.

W związku z ww. uchwałami określającymi obszary zmian oraz ewolucją potrzeb rozwijającej się gminy w projekcie Studium dokonano szczegółowej weryfikacji struktury funkcjonalno-przestrzennej, rozpoznano i zaktualizowano dokument uwzględniając potrzeby mieszkańców zdiagnozowane na podstawie złożonych wniosków, a także wykonano analizy potwierdzające zasadność przedmiotowych korekt.

Projekt Studium wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2021 r. do 06.08.2021 r., termin zbierania uwag wyznaczono do 30.08.2021 r. W tym czasie złożono 5 uwag. Uwagi te zostały rozpatrzone Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Miękinia z dnia 14 września 2021 r., nie zostały uwzględnione.

Zmianę Studium sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).