

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) Wójt Gminy Żórawina informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww. ustawy w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości budynków oraz budowli, kąta nachylenia połąci dachowej budynków, minimalnej wielkości działki, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na, a także zakazu prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych w § 6, pkt 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące zakazu hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych, zakazu przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt w § 9, pkt 3 uchwały,
 - c) dopuszczenie lokalizacji szpaleru drzew wzdłuż dróg 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L w § 6, pkt 2 uchwały,,
 - d) ustalenia dotyczące zachowanie zieleni wzdłuż dróg i cieków wodnych w § 6, pkt 3 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 10, pkt 3, lit. a uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące retencjonowanie wód pochodzących z dachów i powierzchni utwardzonych w § 10, pkt 3, lit. b uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, pkt 8 uchwały,
 - h) ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 13 – 17, § 19 - 21 uchwały,
 - i) ustalenia dotyczące zakazu zabudowy dla terenów zieleni urządzonej, zieleni i zadrzewień, lasów oraz terenów rolnych w § 21, § 23 uchwały;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie części obszaru planu strefą „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, poprzez ustalenie dla części obszaru strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww. terenach w § 7, pkt 3, 4, 5 oraz poprzez ustalenie wymogów ochrony dla obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków w § 7, pkt 6, 7;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na, a także zakazu prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych w § 6, pkt 1 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące zakazu hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych, zakazu przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt w § 9, pkt 3 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w § 6, pkt 4 uchwały,
 - d) ustalenia stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w § 9, pkt 1 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, pkt 8 uchwały,
 - f) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 11, pkt 5, lit. f uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną z usługami, zabudowę zagrodową, tereny zainwestowane lub posiadające zgody na wyłączenie spod użytkowania rolnego, a także przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną z usługami oraz zabudowę zagrodową tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenami zainwestowanymi, dobrze skomunikowane poprzez istniejące drogi powiatowe oraz gminne, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego, średniego napięcia, sieć wodociągowa;
- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) ustalenia planu zapewniające możliwość prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych,
 - b) ustalenia planu, które istniejącym jednostkom prawnym (Gmina Żórawina, Zarząd Powiatu Wrocławskiego) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (drogi klasy zbiorczej i lokalnej) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi klasy dojazdowej, drogi pieszo – jezdne, ciągi piesze, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń kanalizacji);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 28 grudnia 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 28 grudnia 2021 r. do 21 stycznia 2022 r., a także na stronie internetowej Urzędu Gminy Żórawina o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce oraz o możliwości składania wniosków,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza” z dn. 19 grudnia 2023 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 19.12.2023 r. do 09.02.2023r., o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu i prognozy,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - d) rozstrzygnięcie z dnia 29.02.2024 r. Wójta Gminy Żórawina dotyczące rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce uwag;
 - 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 (miejscowość Okrzeszyce jest wyposażona w sieć wodociągową).
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:
- określono przeznaczenie dla terenów publicznych (drogi powiatowe, drogi gminne, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń kanalizacji), a także dla terenów prywatnych, w tym niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym, uwzględniając także część wniosków złożonych do planu zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.
- Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz osoby fizyczne;
 - 2) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.
- Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:
- obszar planu miejscowego obejmuje cały obręb wsi Okrzeszyce, znajduje się we wschodniej części gminy Żórawina, od wschodu graniczy z obrębem Jarosławice, od południa z obrębami Rynakowice i Milejowice, od zachodu z obrębem Mnichowice, od północy z obrębem Bratowice-Zagródki. Przez obręb przebiegają drogi powiatowe nr 1972D relacji Domasław - Marcinkowice oraz nr 1942D relacji Groblice - Gęsice;

- Obszar opracowania stanowią głównie tereny rolnicze wraz z zabudową mieszkaniową, siedliskową i obiektami służącymi obsłudze produkcji rolnej. Dominuje krajobraz agrocenotyczny i towarzysząca mu zieleń śródpolna. Struktura przyrodnicza jest typowa dla ekosystemów związanych z rolnictwem i lokalnie występującą zielenią urządzoną, towarzyszącą zabudowie. Gleby na obszarze opracowania prezentują wysoką wartość produkcyjną i tym samym przydatność dla produkcji rolniczej. W strukturze bonitacyjnej dominują gleby III oraz IV klasy, lokalnie występują również tereny o glebach klasy II. Dominuje kompleks pszenno-burdaczany bardzo dobry, typ – czarne ziemie właściwe. Struktura przyrodnicza obrębu Okrzeszyce związana jest w głównej mierze z rolniczym charakterem użytkowania gruntów. Dominują gatunki roślin uprawnych, z uwagi na duży udział terenów rolnych, o ograniczonym potencjale kształtowania bioróżnorodności.
Niewielkie kompleksy leśne oznaczone na rysunku planu symbolami , wraz z przepływającymi ciekami w postaci rowów melioracyjnych, ciekami Żalina oraz zielenią śródpolną terenów rolnych tworzą lokalny system korytarzy ekologicznych, służących migracji gatunkowej. Skład gatunkowy fauny obszaru opracowania determinowany jest w głównej mierze obecnością ekosystemów agrocenotycznych. Na terenach zabudowy należy spodziewać gatunków synantropijnych. Tereny lokalnych cieków wodnych w postaci rowów melioracyjnych i cieku Żalina sprzyjają sezonowej migracji płazów. Obecnie brak szczegółowych danych dotyczących występujących na obszarze opracowania gatunków zwierząt.
 - w południowej części obrębu przy skrzyżowaniu dróg powiatowych obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Okrzeszyce uchwalony przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XXXIV/279/10 z dnia 01.10.2010 r.; ustalenia nowego planu mają na celu umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz na cele upraw rolnych na terenach wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz zagrodowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w niewielkiej odległości od dróg powiatowych, na których funkcjonują przystanki transportu publicznego;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, drogi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Okrzeszyce, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wsi, wyposażonym w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych oraz kanalizacji deszczowej.
4. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce, została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ponieważ projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed tym terminem.

Gminy Żórawina dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 30.06.2016 r. Rada Gminy Żórawina podjęła uchwałę nr XXIII/105/16 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych gminy Żórawina. Studium zostało uznane za dokument zasadniczo aktualny jednakże jako dokument będący wyznacznikiem polityki przestrzennej gminy winien posiadać pełną i zgodną ze stanem faktycznym i prawnym informację o zasadach zagospodarowania terenu w tym ograniczeniach i dopuszczeniach. Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione jako aktualne, natomiast sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, powinny być sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych zmieniane.

Wyniki analiz wskazują, że obszar gminy winien być sukcesywnie pokrywany nowymi planami miejscowymi w zależności od priorytetów podyktowanych złożonymi wnioskami, planami rozwoju lokalnego gminy, budżetem gminy na kolejne lata i zamierzeniami inwestycyjnymi.

Dla obrębu Okrzeszyce objętego niniejszą uchwałą, brak jest na większości obszarów, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym brak jest ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania. Większość obszaru objętego projektem uchwały stanowią grunty należące do osób fizycznych i prawnych z terenami istniejącej zabudowy oraz przylegającymi terenami rolnymi, dla których możliwość inwestowania w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy jest ograniczona i rodzi ponadto po stronie gminy dodatkowe koszty.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium (przyjętego uchwałą nr LVI/513/24 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 kwietnia 2024 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz upraw rolniczych.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Okrzeszyce, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związane z podatkiem od nieruchomości, renta planistyczna oraz wpływy z opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych rozbudową komunalnej infrastruktury sieciowej.