

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach Biskupice oraz Rogoź - MPZP BISKUPICE II – ROGOŹ CENTRUM

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j. z dnia 2021.04.22), zwanej dalej „ustawą”, przed podjęciem uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

W dniu 23 grudnia 2020 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, pod poz. 7233, została opublikowana uchwała nr XVIII/XXVI/282/20 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach Biskupice oraz Rogoź - MPZP BISKUPICE II – ROGOŹ CENTRUM.

Obszar objęty ustaleniami planu, obejmuje między innymi teren zlokalizowany w południowo-wschodniej części gminy Wisznia Mała, przy granicy z gminami Długołęka i Wrocław, którego granice pokazano na załączniku nr 1.1 do uchwały. Granice planu, przylegają:

- od północy: do drogi krajowej nr 8 (droga S8 i A8),
- od południa: do drogi wojewódzkiej nr 372 (tzw. „Łącznik Długołęka”),
- od wschodu: do linii kolejowej nr 326, relacji Wrocław -Trzebnica.

Na obszarze tym, o kształcie zbliżonym do trójkąta, obejmującym działki geodezyjne o numerach 1/19, 1/18 i 1/17 w obrębie Biskupice (osada) ustalono przeznaczenie terenu pod:

- 1) Teren zabudowy przemysłowej, oznaczony symbolem 1.P.
- 2) Teren zabudowy przemysłowej oraz komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1.P/KK.

Ustalenia planu zostały sformułowane zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała, zatwierdzonego uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r., wraz z późniejszymi zmianami, w tym przyjętą uchwałą Nr VIII/XXV/273/20 z dnia 3 listopada 2020 r.

Ustalenia szczegółowe planu, odnoszące się do terenów 1P i 1P/KK, zostały zapisane w §12 ust. 1 (w odniesieniu do terenu 1.P) i §12 ust. 2 (w odniesieniu do terenu 1.P/KK), wraz z ustaleniami ogólnymi, zawartymi w innych paragrafach uchwały, ustalają przeznaczenie i określają zasady zagospodarowania wskazanych terenów.

Ustalenia planu, na wskazanych wyżej terenach, dopuszczają między innymi lokalizację obiektów energetyki i ciepłownictwa, oraz lokalizację inwestycji oraz działalności mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto w zakresie, wskaźników i parametrów dotyczących kształtowania zabudowy, plan dopuszcza na wskazanych terenach, wysokość budynków wynoszącą 45m i budowli 80m, w odniesieniu do terenu 1.P.

Zapisy te zostały negatywnie ocenione przez mieszkańców gminy Wisznia Mała, którzy złożyli wniosek społeczny dotyczący zmiany planu, motywując go obawami dotyczącymi poważnego zagrożenia ze strony przemysłu uciążliwego dla marki i rozwoju Gminy Wisznia Mała jako gminy sprzyjającej ekologii, rekreacji, turystyce i produkcji rolnej i spożywczej stanowiącej dobro gospodarki Gminy, jak również potrzebą eliminacji potencjalnych zagrożeń dla życia i zdrowia jej mieszkańców ze strony wysokoemisyjnego przemysłu.

Wniosek mieszkańców został oceniony, pod kątem tego czy wprowadzenie zmian do planu miejscowego, zgodnie z zakresem jakiego oczekują mieszkańcy gminy Wisznia Mała będzie zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała.

Proponowana przez mieszkańców zmiana odnosi się wyłącznie do części opisowej planu i może być wprowadzona w trybie zmiany planu. Przyjęcie proponowanej zmiany planu, nie będzie wymagało

zmiany rysunku planu miejscowego, a zatem nie ma konieczności przygotowania materiałów geodezyjnych do opracowania planu, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy.

W zakresie zgodności z ustaleniami studium nie jest przez mieszkańców kwestionowane przeznaczenie przemysłowe i przemysłowe oraz komunikacji kolejowej, a zatem zmiana planu nie będzie dotyczyć zmiany przeznaczenia podstawowego.

Co do zmian dotyczących ograniczenia inwestycji „uciążliwych”, ograniczenia możliwości lokalizacji obiektów energetyki i ciepłownictwa, oraz obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy, to zmiany te będą zgodne z ustaleniami studium.

Ustalenia studium określają ramy dotyczące możliwego przyszłego przeznaczenia terenów i określenia zasad ich zagospodarowania w planach miejscowych. Plany mogą zawęzać, katalog możliwych dopuszczonych na terenie funkcji, oraz możliwych maksymalnych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę między innymi lokalne uwarunkowania.

Zawarta w studium polityka gminny, zakłada między innymi główne cele polityki przestrzennej (zawarte w pkt 2.1.), takie jak:

- a) racjonalizacja rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych,
- b) ochrona i podniesienie walorów środowiska naturalnego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony,
- c) ochrona i podniesienie walorów środowiska kulturowego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz prowadzenie polityki przestrzennej uwzględniającej zachowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego,
- d) ochrona walorów środowiska naturalnego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz ograniczenie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.

Kierunki te wpisują się w oczekiwane przez mieszkańców zmiany.

Analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium wykazała, że zmiana planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała, przyjętym uchwałą nr V/XXXV/194/09 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 29 grudnia 2009 r., wraz z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z zapisami art. 27 ustawy, zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Tym samym dla przeprowadzenia zmiany planu, nawet w zakresie ograniczającym się do wprowadzenia korekt obowiązujących zapisów planu, ustawa wymaga przeprowadzenia pełnej procedury określonej w art. 17 ustawy. Tym samym zakres prac planistycznych, winien być przeprowadzony zgodnie z wskazanym powyżej przepisem.

Zmiana planu nie będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Biorąc pod uwagę, że zgodnie z zapisami art. 1 ust. 2 ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) walory krajobrazowe;
- 2) wymagania ochrony środowiska (...);
- 3) potrzeby interesu publicznego;

wniosek mieszkańców dotyczący zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach Biskupice oraz Rogoź - MPZP BISKUPICE II – ROGOŹ CENTRUM, w opisanym wyżej zakresie należy uznać za zasadny i zgodny z przepisami ustawy.