

Uzasadnienie

Zintegrowany plan inwestycyjny (zwany dalej w skrócie „ZPI” lub „planem”), jest szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) na wniosek inwestora. Do wniosku inwestor załącza projekt ZPI, zweryfikowany przez Gminę w zakresie spełnienia wymagań określonych w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1, przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2, a także w zakresie wymaganego załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy. Inwestor złożył wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru działek nr: 96/14, 96/12, 96/16, 96/1, 96/2, 96/9, 96/11, 97 w obrębie Lipce. Dodatkowo, w związku z potrzebą ujęcia w ZPI inwestycji uzupełniającej, w projekcie ZPI załączonym do wniosku, ujęto również działkę drogi gminnej nr 96/5 – jako obszar realizacji inwestycji uzupełniającej oraz działkę nr 138, która wraz z działką nr 96/5 wchodzi w skład drogi publicznej klasy lokalnej ustanowionej w zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy-obszar Miłkowice (uchwała nr XII/70/2003)). Do wniosku inwestor załączył projekt ZPI, oraz po konsultacji z Wójtem Gminy Miłkowice, określił we wniosku zakres inwestycji uzupełniającej dotyczącej wykonania sieci kanalizacji sanitarnej na ww. działce drogowej nr 96/5. Lokalizacja przestrzenna inwestycji uzupełniającej została przedstawiona na załączniku graficznym.

Na obszarze objętym opracowaniem ZPI obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy-obszar Miłkowice, wprowadzona uchwałą nr XII/70/2003 Rady Gminy w Miłkowicach z dnia 30 grudnia 2003 r. Celem sporządzanego ZPI jest korekta ww. planu zagospodarowania przestrzennego, której celem jest umożliwienie realizacji osiedla mieszkalnego złożonego z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową mieszkaniowo – usługową. Zamierzenia wskazane we wniosku, dotyczące planowanych rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych ZPI, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice wprowadzonego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr LX/393/2023 Rady Gminy Miłkowice z dnia 21 czerwca 2023 r. Po przeprowadzonej analizie kompletności złożonego wniosku, braków nie stwierdzono.

W terminie 3 dni roboczych liczonych od dnia złożonego kompletnego wniosku, Wójt Gminy Miłkowice przekazał Radzie gminy Miłkowice złożony wniosek wraz z projektem ZPI oraz, zgodnie z art. 52 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), udostępnił wniosek wraz z projektem ZPI w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Miłkowice oraz w siedzibie urzędu, informując o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, tj. poprzez ogłoszenie na tablicy oraz zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej urzędu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz krajobrazu.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak: geometria dachu, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik powierzchni zabudowy. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2) Wymagania dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz zabytków.

W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązków stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z

dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględnia się ochronę stanowiska archeologicznego. W zakresie ochrony przyrody w planie zachowano pas zieleni naturalnej stanowiący obudowę biologiczną cieku płynącego po północnej stronie obszaru opracowania.

- 3) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz zagrożonych powodzią. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez, między innymi, ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 4) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz zasady uzbrojenia terenów. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej oraz określono sposoby zaopatrzenia nowych inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, a także ustalono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. Na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, należy stwierdzić, iż obszar opracowania nie wymaga realizacji nowych dróg publicznych;

- 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, stwierdza się, iż ze względu na położenie obszaru oraz jego charakter funkcjonalno - przestrzenny, a także odległość od głównych szlaków komunikacyjnych, powyższa problematyka nie jest uwzględniona w przedmiotowym planie;

- 3) W zakresie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, stwierdza się, iż ze względu na lokalny charakter rozwiązań planistycznych dotyczących konkretnych terenów budowlanych, powyższa problematyka nie jest uwzględniona w przedmiotowym planie.

3. W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stwierdza się, iż obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie strefy zurbanizowanej i stanowi jej logiczną kontynuację jako kolejny etap rozwoju przestrzennego gminy wynikający z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

5. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w uchwale Nr LXVII/449/2024 z dnia 22 stycznia 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Milkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Milkowice, zamieszczono zapis umożliwiający sporządzanie aktualizacji obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od zaistniałych potrzeb.