

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 uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru działek nr: 328/13 w obrębie Gniewomirowice oraz 1/8 i 1/12 w obrębie Lipce. Do wniosku inwestor załączył projekt ZPI, oraz po konsultacji z Wójtem Gminy Miłkowice, określił we wniosku zakres inwestycji uzupełniającej polegającej na wykonaniu hydroforni wraz ze zbiornikiem buforowym wody o pojemności 100 m³ na działce nr 328/9 w obrębie Gniewomirowice. Lokalizacja przestrzenna inwestycji uzupełniającej została przedstawiona na załączniku graficznym.

Obszar objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzanego ZPI jest umożliwienie realizacji osiedla mieszkalnego złożonego głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej zabudową mieszkaniową wielorodziną. 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.

W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii.

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 obiektów, sieci i urządzeń 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, należy stwierdzić iż plan stwarza możliwość rozwoju czytelnego systemu komunikacyjnego powiązanego z drogami położonymi poza granicą opracowania, mogącego być podstawą dla ruchu pieszego – rowerowego w ramach projektowanych dróg osiedlowych.
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 Miłkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Miłkowice, zamieszczono zapis umożliwiający sporządzanie aktualizacji obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od zaistniałych potrzeb. W opracowaniu sporządzonym dla potrzeb ww. uchwały p.n. „Ocena aktualności: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice (planu ogólnego gminy) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Miłkowice”, wskazano na możliwość sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów gminy nieobjętych planami, w celu uporządkowania polityki przestrzennej i aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.