

Uzasadnienie

Do Urzędu Gminy Długołęka wpłynęły wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr ew. 111/3, 111/6, 112/1 i 113/4 obręb Mirków. Kierunek wnioskowanych zmian to dopuszczenie inwestycji przemysłowych. W konsekwencji złożonych wniosków do Wójta Gminy Długołęka zgłosił się inwestor zainteresowany realizacją na terenie objętym złożonymi wnioskami zabudowy magazynowej o pow. około 4,5 ha. Jednocześnie inwestor poinformował, że w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na w/w działkach będzie kontynuował działalność prowadzoną na sąsiedniej nieruchomości oznaczonej jako działki nr 114/3, 114/4, 116/2, 117/2, 118/2, 119 obręb Mirków.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Mirków, przyjętym uchwałą nr XXXIII/895/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 28 kwietnia 2005r. teren objęty zmianą przeznaczony jest pod użyci rolne (uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze, użytki zielone). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka przyjętym uchwałą nr XXXII/496/2014 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014r. przedmiotowy obszar oznaczony jest częściowo symbolem R (tereny rolne) i częściowo symbolem MN1 (tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej). Z uwagi na powyższe oraz w związku z wydaniem na wniosek właścicieli decyzji administracyjnych zatwierdzających podziały działek nr 111/3 i 111/6, obszar wyznaczony do zmiany obejmuje działki nr 111/11, 111/13 oraz części działek nr 112/1 i 113/4. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów część wyznaczonego do zmiany obszaru wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W dniu 19.12.2019r. Rada Gminy Długołęka podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka dla terenu w obrębie wsi Mirków, o nazwie STUDIUM MIRKÓW II, obejmującego części działek nr 111/11, 111/13, 112/1 i 113/4 (w części przeznaczonej w obowiązującym studium pod tereny rolne).

W wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzona zostanie dla przedmiotowego obszaru funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w obowiązującym studium) oraz aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie ze zmianą studium, do której przystąpiono w dniu 19.12.2019r.).

Jak wskazano powyżej celem niniejszej uchwały jest zainicjowanie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez przeznaczenie obszaru wskazanego w załączniku graficznym do uchwały pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Należy zauważyć, że realizację zabudowy magazynowej o pow. około 4,5 ha, zgodnie z paragrafem 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, należy zaliczyć do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie zaś do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. O tym jednak, czy negatywne oddziaływanie inwestycji może mieć miejsce zdecyduje raport o jej oddziaływaniu sporządzony w ramach postępowania o wydanie decyzji środowiskowej, wydawanej w toku ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Biorąc pod uwagę fakt, iż koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej na terenie objętym zmianą pozostaną po stronie podmiotu realizującego inwestycję, w wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina nie poniesie związanych z tym kosztów. Dodatkowo zmiana planu miejscowego spowoduje wzrost wartości nieruchomości objętych zmianą, dlatego nie będzie podstaw do wysuwania w stosunku do Gminy roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Wręcz przeciwnie – w przypadku zbycia nieruchomości po uchwaleniu zmiany planu Gmina uzyska prawo do pobrania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która to opłata zasili budżet Gminy. Ponadto w

przypadku zrealizowania inwestycji, o której mowa powyżej na powierzchni 4,5 ha do budżetu Gminy corocznie wpływać będzie podatek od nieruchomości w wysokości 1 075 500,00 zł (kwotę ustalono wg stawek podatku od nieruchomości obowiązujących od 2020 r.), nie licząc podatku od dróg wewnętrznych, parkingów i budowli.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

INSPEKTOR
Dorota Krawczyk

Kierownik Wydziału
Planowania Przemysłowego
i Gospodarki Nieruchomościami
Magdalena Wanda