

## **UZASADNIENIE**

### **Do Uchwały Nr Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń w granicach administracyjnych, dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2021.741 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Wleń w dniu 19 grudnia 2019 r., podjęła Uchwałę Nr 104/XVI/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta została zmieniona Uchwałą Nr 132/XX/20 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 27 lutego 2020 r., co wynikało z konieczności objęcia granicami planu większego obszaru działki nr 19 w obrębie Łupki.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wleń. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr 204/XXXII/17 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 01 czerwca 2017 r., wraz ze zmianą studium – edycja 2021.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 2**

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy usługowej; RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych; P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy usługowej; ZN – tereny zieleni; R – tereny rolnicze; ZL – tereny lasów; ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R – tereny rolnicze; WS – tereny wód powierzchniowych; KDL – tereny dróg publicznych: lokalnych; KDD – tereny dróg publicznych: dojazdowych; KDW – tereny dróg wewnętrznych.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla poszczególnych terenu ustalono odpowiednio dopasowane do uwarunkowań przyrodniczych wskaźniki powierzchni zabudowy od 0,05 do 0,15 oraz odpowiednie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej od 40% do 75%. W zakresie ochrony walorów krajobrazowych oraz wód powierzchniowych wprowadzono wzdłuż Modrzewki szeroki pas zieleni oddzielając tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów cieku wodnego. Miało to również na celu ochronę siedlisk przyrodniczych wzdłuż tego cieku. Wprowadzono również zwiększoną (do 20,0 – 30,0 m od granicy działki) linię zabudowy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i terenowe.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
  - część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych położona jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Ostoja nad Bobrem PLH020054, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
  - część terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniem na załącznikach graficznych położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
  - ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN i MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla

terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej, dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego, dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji;

- gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej);
- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne ; w zakresie możliwości stosowania instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza powinny być zgodne z przepisami uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- w obszarze objętym planem na zał. Nr 2.3, obręb Bystrzyca występuje pomnik przyrody ożywionej: cis pospolity w Bystrzycy (nr rejestru 248);
- wskazuje się do objęcia ochroną następujące obiekty przyrody ożywionej:
  - a) platan klonolistny, za budynkiem nr 32E (zał. Nr 2.3, obręb Bystrzyca);
  - b) dąb szypułkowy przy drodze na granicy z działką nr 244/16 (zał. Nr 4.2 Łupki);
  - c) lipa w narożniku dróg (zał. Nr 5.1, obręb Marczów).

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono, że teren nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z użytkowania rolnego i leśnego. W granicach planu, w obrębach wiejskich występują grunty rolne klasy III. Do planu weszły dwa tereny z gruntami klasy III, które przeznaczono na cele inne, niż rolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej. Pierwszy teren obejmuje część działki nr 144, obręb Przeździeca o powierzchni 0,3797 ha – grunty klasy III. Drugi teren obejmuje część działki nr 105/6, obręb Pilchowice o powierzchni 0,091 ha – grunty klasy III. Pozostałe grunty rolne klasy III w granicach planu pozostawiono w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu (oznaczone w planie jako R). Łączna powierzchnia gruntów rolnych przewidziana do zmiany sposobu użytkowania wynosi 4707 m<sup>2</sup>. Zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 ze zm.) wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) Co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy – **warunek spełniony.**
- 1) Położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) – **warunek spełniony.**
- 2) Położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.) – **warunek spełniony.**
- 3) Ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części – **warunek spełniony.**

W zakresie gospodarowania wodami stwierdzono występowanie w granicach planu następujących terenów zagrożonych powodzią.

- teren na zał. Nr 7.1, obręb Nielestno znajduje się częściowo w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- na terenach znajdujących się w zasięgu zalewu wodą zabudowa powinna być tak zaprojektowana i wykonana, aby zabezpieczyć budynki i obsługujące je budowle, urządzenia i elementy zagospodarowania przed zalaniem w wyniku powodzi.

- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że w obszarze planu znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków (trzy obiekty z Bystrzycy przedstawione na zał. Nr 2.3 i jeden obiekt w Marczowie przedstawiony na zał. Nr 5.3). Część terenów objętych planem położona jest w granicach strefy B historycznego układu urbanistycznego oraz strefy ochrony archeologicznej. Tereny przedstawione na załącznikach graficznych nr 4.2. i 4.3, obręb Łupki położone są w strefie „K” ochrony krajobrazu dla Lenna Gródek w Łupkach. W strefach tych ustalono zakazy, ograniczenia i stosowne zasady zagospodarowania. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
- 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wyodrębnionych terenów w mieście i gminie Wleń, ze względu na uwarunkowania:
  - konieczność ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (budynek remontowanego spichlerza w Bystrzycy);
  - kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
  - pozyskanie nowych inwestorów oraz stworzenie nowych miejsc pracy przy wykorzystaniu terenów inwestycyjnych przemysłowych;
  - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie sieci dróg gminnych i powiatowych;
  - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju poszczególnych miejscowości ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.
- 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
- 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
  - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny nieutwardzony; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i „małej emisji” zanieczyszczeń; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: w granicach opracowania występują napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne wynoszące po 8,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie technologicznym zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych nasłupowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, za wyjątkiem obiektów kubaturowych; dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki; ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od sieci elektroenergetycznych;
  - gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
  - dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.
- 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania.
  - 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
  - 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne.

Podjęcie prac nad planem wynika głównie z wniosków złożonych przez osoby fizyczne do sporządzonego w 2014 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wleń. Do zwiany planu wzięto pod uwagę wnioski, które uzyskały niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia i zostały ujęte w obowiązującym studium. Rozpatrzono również nowe wnioski, które złożone zostały po zatwierdzeniu studium. Są to wnioski dotyczące terenów, które są ujęte w studium, a nie były ujęte w planie miejscowym. Rozpatrzono także potrzeby własne gminy w zakresie rozszerzenia usług publicznych.

Dla miasta i gminy Wleń obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych, uchwalony Uchwałą nr 65/XIV/07 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 28, poz. 411 z 6 lutego 2008 r.) wraz ze zmianą planu dla poszczególnych części obrębów. Prawie wszystkie tereny przewidziane do ujęcia w niniejszej uchwale w planie zagospodarowania przestrzennego posiadają przeznaczenie na cele rolnicze lub z zakazem zabudowy.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 4**

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym dróg powiatowych i dróg gminnych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

#### **Ad. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wleń”, stanowiącymi załącznik nr 1 do Uchwały Nr 53/IX/19 Rady Miasta i Gminy Wleń z dnia 30 maja 2019.

**Ad. 3).**

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.12.2021 r. do 31.12.2021 r. z możliwością składania uwag do 17 stycznia 2021r. r. W dniu 14.12. 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wpłynęły uwagi.