

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 naturalnej; 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 wprowadzono linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy lasu oraz wzdłuż Modrzewki, pozostawiając w ten sposób szeroki pas terenu wolnego od zabudowy. 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. Na terenach naturalnie zakrzewionych i zadrzewionych ustalono tereny zieleni naturalnej.
- 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, Zarządzenie Nr 6/90 Wojewody Jeleniogórskiego (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 1, poz. 17);
- 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 Przeździec 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 m². 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 wydzielonych 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 stanowiącym strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu obowiązują przepisy odrębne; 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 po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 08.12.2021 r. do 31.12.2021 r. z możliwością składania uwag do 17 stycznia 2021r. W dniu 14.12. 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wpłynęły dwie uwagi dotyczące ustaleń ogólnych i szczegółowych dla poszczególnych terenów ujętych w zmianie planu. Część uwag została uwzględniona i wprowadzona do ustaleń w części tekstowej i na rysunku planu. Po wprowadzeniu przyjętych uwag projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.02.2022 r. do 15.03.2022 r. z możliwością składania uwag do 29 marca 2022r. W dniu 14.03. 2022 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wpłynęły uwagi.