

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w obrębie Gajnik, działka nr ewid. 70.

Działając na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.D.U.2022.503.), po przeanalizowaniu ustaleń w/w projektu planu miejscowego należy stwierdzić, że dokument zawiera następujące propozycje rozstrzygnięć:

**A.** w zakresie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 2** ustawy:

- **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

1. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren, dla którego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie (uchwała Nr XXVIII/183/05 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 maja 2005r. – publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2005 r. nr 141, poz. 2811 ze zm.) ustala przeznaczenie w sposób ograniczający jego pożądaną rozwój. Opracowanie planu jest odpowiedzią na zgłoszone zapotrzebowanie właściciela terenu.

W związku z wejściem w życie zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym na nowo sformułowano kierunki zagospodarowania przestrzennego, m.in. dla przedmiotowego obszaru, na wniosek strony rada gminy podjęła stosowną uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego. Niniejsze opracowanie, po przeprowadzeniu pełnej procedury, określonej w obowiązujących przepisach, pozwoli na wprowadzenie zasad regulujących kształtowanie ładu przestrzennego i stworzenie możliwości dla nowych inwestycji, harmonijnie wkomponowanych w istniejącą tkankę osadniczą a także wyeliminowanie inwestycji przypadkowych bądź niepożądanych.

2. Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania nowych obiektów w sposób wzajemnie zharmonizowany i zgodny z przyjętymi w „Studium.....” kierunkami.

- **walorów architektonicznych i krajobrazowych**

1. Projekt planu miejscowego zapewnia dbałość o walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie ustaleń określających zasady kształtowania i przekształcania zabudowy, mając na uwadze kontekst otoczenia, a w szczególności uwarunkowania wynikające z położenia obszaru zgodnie z kierunkiem rozwoju obecnego pasma osadniczego. Wg obowiązującego „Studium.....”:

### **CZEŚĆ II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie**

#### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów**

**Pkt 1.2. 6. Ustalenia dla terenów o symbolu 1R(m) – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki:**

**Przeznaczenie dominujące:**

- tereny rolne, uprawy polowe, łąki i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacyjna,
- zabudowa usług turystyki
- zabudowa siedliskowa, zagrodowa,

- zabudowa związana z produkcją rolniczą,
- uprawy ogrodnicze i sadownicze,
- zbiorniki i ciekły wodne, zieleni towarzysząca ciekom i zbiornikom wodnym, zieleni izolacyjna,
- ośrodki obsługi i produkcji zwierzęcej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- stawy hodowlane,
- zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych gleb i zdegradowanych oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych o charakterze wiatrochronnym i przeciwerozijnym,
- szlaki piesze, rowerowe i konne wraz z miejscami wypoczynku,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, parkingi, sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom, w sposób nie kolidujący z przeważającym przeznaczeniem terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.

**Ograniczenia zagospodarowania:**

- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno błotnych, siedlisk zbiorowisk łąkowych podlegających ochronie,
- zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych,
- zakaz naruszania walorów przyrodniczych terenu w tym naruszanie celów ochrony Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika PLH 020016,
- przed zrealizowaniem inwestycji inwestor zobowiązany jest do zinventaryzowania terenu pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt roślin i grzybów, a w przypadku stwierdzenia ich występowania inwestycja możliwa jest do wykonania w przypadku uzyskania odstępstwa od zakazów dotyczących chronionych gatunków zwierząt, roślin i grzybów.

**Kierunki zagospodarowania terenów, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- ochrona zmeliorowanych i drenowanych użytków rolnych,
- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczełowych,
- maksymalną wysokość zabudowy: 10 m z wyłączeniem wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi).

Szczególne zainteresowanie terenami wiejskimi w rejonie Kotliny Kłodzkiej odzwierciedla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i przeznaczenie w nim sporych obszarów na potrzeby rozwoju wsi. Przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje część większego obszaru, stanowiącego kontynuację zabudowy wiejskiej i takie rozwiązanie zostało przyjęte i zaakceptowane przez organ ochrony środowiska w prowadzonej procedurze zmiany studium, zakończonej stosowną uchwałą Rady Miejskiej w 2018 roku.

Można zatem przyjąć, że w międzyczasie nie wystąpiły żadne nowe okoliczności ani uwarunkowania, także zmiany w obowiązujących przepisach, które by mogły stanowić podstawę do kwestionowania prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej na terenie jej właściwości terytorialnej.

Prowadzenie, w granicach swojej właściwości terytorialnej polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust.1 u.p.z.p.) – dodatkowo warto podkreślić, że stosownie do treści art. 6 ust. 2 u.p.z.p. każdy ma prawo, w granicach określonych prawem, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także przepisów odrębnych.

2. Obszar objęty granicami planu miejscowego w całości położony jest poza wszelkimi strefami objętymi ochroną przyrody i środowiska;
3. Dbalność o walory krajobrazowe wyraża się też w nakazie wprowadzania nowej zieleni urządzonej i komponowanej, jako towarzyszącej innym, wyznaczonym planem funkcjom, potrzebie zapewnienia niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej, obowiązek stosowania form architektury nawiązującej harmonijnie do zabudowy tradycyjnej Sudetów Wschodnich, itp.

- **ochrona środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych**

1. W ustaleniach planu ochronę tę uwzględniają i zapewniają ustalenia dotyczące:
  - 1) zakazu lokalizacji wszelkich inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zakazu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 3) nakazu wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania;
  - 4) nakazu odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach i prawie miejscowym - w tym obowiązkiem ich wstępnej segregacji;
  - 5) zakazu nasadzeń gatunków obcych dla lokalnego środowiska przyrodniczego,
  - 6) zakazu budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne,oraz obowiązku dostosowania się wszelkich działań inwestycyjnych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Zapisy planu ustalają wyposażenie terenu przeznaczonego do zainwestowania w infrastrukturę wodociągową, sanitarną oraz deszczową;
3. Zapisy planu optymalnie rozwiązują i zabezpieczają gospodarkę wodami oraz służą przeciwdziałaniu niekontrolowanemu przenikaniu do gruntów wód nieoczyszczonych.
4. Analiza klas gruntów rolnych wykazała, że w obrębie niniejszego planu nie występują grunty rolne objęte ochroną z mocy przepisów odrębnych. Całość sklasyfikowana jest jako grunt rolny klasy RIVa i RIVb, LIV i LV, nie występuje zatem potrzeba przeprowadzenia procedury uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- **ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują strefy bądź obiekty objęte ochroną konserwatorską z mocy prawa. Wszelkie ewentualnie potwierdzone znaleziska podlegają ochronie z mocy przepisów powszechnie obowiązujących. Ustalenia planu określają zasady ochrony zabytków nieruchomych oraz dopuszczalne działania inwestycyjne, które nie naruszają substancji chronionej.

Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

- **ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych**

1. Planowane ograniczenie ilości negatywnych emitorów do środowiska uzyskano poprzez ustalenie następujących nakazów i zakazów:
  - 1) nakaz stosowania wyłącznie systemów grzewczych o wysokiej sprawności spalania i paliw stałych lub gazowych o niskim zasilaniu i wysokiej energii spalania, oraz dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej i ciepłej ze źródeł odnawialnych, z wyjątkiem opartych o energię wiatru,

- 2) zakaz lokalizowania podmiotów mogących mieć znaczący negatywny wpływ na stan środowiska,
  - 3) wprowadzenie ustalenia określającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych kategorii przeznaczenia,
  - 4) zapewnienie swobodnego przepływu wód śródłądowych i ochrona powierzchni wzdłuż istniejącego potoku,
  - 5) zachowanie zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych zespołów takiej zieleni, a także obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki przeznaczonej pod zabudowę.
2. Zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono poprzez określenie wymogów dotyczących dostępności z dróg publicznych, przyjęcia rozwiązań gwarantujących przyłączenie do istniejącej infrastruktury technicznej, itp.

- **walorów ekonomicznych przestrzeni**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego mają ewidentny wpływ na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez bezpośrednie powiązanie przestrzeni istniejącej struktury osadniczej z przestrzenią planowanego rozwoju mieszkalnictwa, jak i w aspekcie powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

- **prawo własności**

Po szczegółowej analizie stanu własności należy stwierdzić, że plan miejscowy w pełni zachowuje stan dotychczasowy, nie notuje się ingerencji w stosunki własnościowe.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

*nie występują*

- **potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z wymogami ustawowymi ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę określania zasad kształtowania polityki przestrzennej oraz kierunku kształtowania polityki przestrzennej i zasad jej realizacji, jako podstawowy kierunek działania wskazując ochronę interesu publicznego, w tym przeciwdziałanie zawłaszczaniu przestrzeni publicznej i troskę o przestrzenie publiczne, przystosowane architektonicznie i urbanistycznie do potrzeb osób niepełnosprawnych - ważne dla budowy więzi społecznych i tożsamości; skuteczną ochronę jakości i tożsamości krajobrazu naturalnego i zurbanizowanego - ważnego składnika otoczenia ludzkiego, warunkującego jakość życia, ochronę środowiska i zapewnienie określonych standardów życia mieszkańcom, co oznacza czystość środowiska, harmonię krajobrazu, dobrze funkcjonujący transport i właściwą dostępność usług. W publikacjach podkreśla się również, że: *"Interes publiczny obejmuje również eliminowanie strat ekonomicznych, zwłaszcza ryzyka nieuzasadnionego marnotrawienia przestrzeni i nieracjonalnego zużycia zasobów środowiska, co winno być gwarantowane poprzez respektowanie szeroko rozumianego ładu przestrzennego jako atrybutu konstytucyjnie gwarantowanego rozwoju zrównoważonego"*.

Kategoria interesu publicznego obejmuje prawie wszystkie okoliczności wymienione w tym przepisie, poza prawem własności, to bowiem jest, gdy idzie o własność prywatną, nierozdzielnie związane z kategorią interesu prywatnego.

Można zatem stwierdzić, że przedmiotowy projekt planu miejscowego rozstrzyga o wszystkich aspektach mających ogólny wpływ na interes publiczny, o czym także jest mowa w poszczególnych tezach niniejszego uzasadnienia. Jednakże, że względu na prawie wyłącznie prywatny charakter

własności nieruchomości objętych planem i prócz niewielkiego odcinka drogi, brak wyznaczonych przestrzeni publicznych – dokument planistyczny nie formułuje ustaleń odnoszących się w sposób szczególny do interesu publicznego.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan, poprzez swoje ustalenia, zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, również dla terenów rozwojowych przeznaczonych pod zabudowę, nie wprowadza zakazów dotyczących lokalizacji urządzeń służących rozwojowi sieci szerokopasmowych.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu zwrócono się do społeczeństwa stosownym obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Międzyzlesiu oraz ogłoszeniem umieszczonym w miejscowej prasie, a także na stronie internetowej Urzędu, w których poinformowano o możliwości składania wniosków w sprawie (obwieszczenie i ogłoszenie prasowe: zbieranie wniosków do dnia ..... 2021r.).
2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 w/w ustawy, analogicznie jak wyżej za pośrednictwem obwieszczenia, ogłoszenia i strony internetowej, poinformowane zostanie społeczeństwo o planowanym wyłożeniu do wglądu publicznego projektu przedmiotowego planu wraz z prognozą środowiskową w celu zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, oraz o możliwości składania uwag w sprawie (wyłożenie do publicznego wglądu w dniach: ..... 2021 roku, zbieranie uwag do dnia ..... 2021 r.).
3. Kolejne fazy sporządzania zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami u.p.z.p., w tym m.in. weryfikacja uwag i wniosków oraz przedstawione zestawienia o dokonanych czynnościach formalno – prawnych.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Przebieg sporządzania projektu planu i przeprowadzania związanych z nim procedur jest zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest na wszystkich etapach pracy jawny i dostępny dla społeczeństwa. Stosowne potwierdzenia gromadzone są w dokumentacji planistycznej opracowania.

- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Mając na uwadze, iż przedmiotowy plan przewiduje niewielki procent powierzchni obszaru objętego planem na cele rozwojowe z zakresu mieszkalnictwa i usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego z jednoczesną rozbudową gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody będzie w pełni zabezpieczone. Ze względu na położenie obszaru w strefie wiejskiej, plan dopuszcza możliwość realizowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

**B.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 3** ustawy stwierdza się, iż w trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę zarówno interes prywatny jak i publiczny i uwzględniono je w sposobie rozpatrzenia wniosków. Sposób rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu został określony w dokumencie planistycznym pn. Rozpatrzenie wniosków złożonych do sporządzanego projektu planu. Podstawą do przyjętych rozwiązań były, oprócz materiałów wyjściowych do sporządzenia projektu planu, także opracowania:

- 1) Prognoza oddziaływania na środowisko, w której w podsumowaniu stwierdzono, że:
  - a) rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznaje się za dopuszczalne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - b) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, z uwagi na ich bezpośrednie powiązanie z zabudową istniejącą, pozwoli na racjonalne i ekonomiczne zaopatrzenie planowanych terenów w infrastrukturę techniczną,
  - c) w prognozie stwierdza się, iż planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na środowisko obszarów sąsiadujących.
- 2) Prognoza skutków finansowych wynikających z przyjętych rozwiązań, w której podsumowaniu stwierdzono, że w wyniku założeń wymienionych w niniejszej prognozie przewiduje się, że nie wystąpią skutki finansowe wynikające z ustaleń planu, których bilans nakładów i dochodów prognozowanych w czasokresie podanym w prognozie jest ujemny, jednak w wyniku ustaleń określonych w planie należy się spodziewać, że w dalszej perspektywie czasowej, nastąpi wzrost wpływów finansowych od nowo tworzonych podmiotów gospodarczych,

**C.** Odnośnie sposobu realizacji wymogów, o których mowa w **art. 1 ust. 4** ustawy, stwierdza się iż w przedmiotowym planie miejscowym:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych podporządkowane zostało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) nie było potrzeby określenia ustaleń zapewniających mieszkańcom transport zbiorowy,
- 3) planowana zabudowa zlokalizowana jest w granicach jednostki miejskiej i stanowi uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego o dodatkową strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Odnośnie zgodności przyjętych w planie rozwiązań z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy stwierdza się, że miasto i gmina Międzyzylesie w roku 2018 zaktualizowała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, posiada także dość znaczne pokrycie obszaru planami miejscowymi, stosownie do potrzeb bieżąco sporządza niezbędne zmiany w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano:

- 1) czy dla obszaru objętego planem zostały wydane decyzje:
  - ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
  - ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym,w wyniku, której stwierdzono, że nie wydano takich decyzji, bowiem do czasu przeprowadzenia procedury zmiany obowiązuje plan dotychczasowy;

- 2) wnioski w sprawie sporządzenia planu, których przesłanki uwzględniono w planie, wyłącznie w przypadkach gdy nie naruszały ustaleń studium.

Uchwalenie przedmiotowego planu stworzy podstawę prawną do lokalizowania funkcji głównie mieszkaniowych oraz z zakresu usług związanych z turystyką i rekreacją, wpłynie na dalszy zrównoważony rozwój jednostki osadniczej oraz przyczyni się do uzyskania w dalszej perspektywie czasowej wpływów finansowych do budżetu gminy.

#### **D. Procedura opiniowania i uzgadniania.**

Na etapie uzgodnień i opiniowania projektu planu miejscowego do organu sporządzającego wpłynęła jedna opinia zawierająca uwagi co do przyjętych rozwiązań w zakresie odstąpienia od zainwestowania na obszarze planu, wskazując na charakter terenu. Należy w tym miejscu wspomnieć, że obszar obejmuje część łąk V kl oraz grunt rolny IV i V klasy bonitacyjnej, oddalony nie mniej niż 50 m od wody i rowu. Nie wyróżniają go żadne szczególne walory krajobrazowe – organ sporządzający zatem nie znalazł podstaw do wprowadzenia sugerowanych zmian.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska na etapie składania wniosków do planu miejscowego nie zakwestionowała dopuszczalności zainwestowania terenu, choć w uzasadnieniu podjętej uchwały intencyjnej jasno został określony kierunek zmian w przeznaczeniu terenu. Dodatkowo, na podkreślenie zasługuje pozytywna opinia wyrażona do wcześniej procedowanego (w 2018r.) projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzylesie. Obecne więc stanowisko nie jest spójne z dokumentami wcześniejszymi.

Ustawodawca nie określa formy ani trybu wyrażania opinii w sprawie projektu MPZP. Zważywszy na to, że opinie są oświadczeniem wiedzy albo stanowią ocenę, nie można ich traktować jako oświadczenia woli organu władzy publicznej. Nie zawierają także charakterystycznego dla aktów administracyjnych rozstrzygnięcia. Opinie o niczym nie rozstrzygają – nie wymagają zatem żadnego środka prawnego przeciwko nim. Wystarczy więc, że zostaną w jakiegokolwiek formie utrwalone oraz zakomunikowane organowi wykonawczemu gminy, by ten mógł się do nich ustosunkować.

Burmistrz Miasta i Gminy Międzylesie