

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia ... ..**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Potoczek,**  
**gmina Międzyzlesie [dalej: Plan]**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVIII/194/2021 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Potoczek, gmina Międzyzlesie. Granice ww. terenu określa załącznik graficzny do uchwały Planu (rysunek Planu w skali 1:1000).

Głównymi celami Planu są: możliwość uwolnienia zupełnie nowych terenów inwestycyjnych, co ma bezpośredni wpływ na rozwój gospodarczy miasta, umożliwienie rozwoju przedmiotowego obszaru, w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi, wprowadzenie ustaleń mających na celu ochronę środowiska oraz krajobrazu.

Na wstępie należy wyjaśnić, że pierwotnie projekt Planu obejmował swoim zasięgiem działki 112/1 i 112/2 i dopuszczał realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej na większej powierzchni niż obecnie oraz w oparciu o większe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, pierwotny projekt dopuszczał jako przeznaczenie uzupełniające usługi nieuciążliwe i usługi turystyki, a ustalenia z zakresu ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu ograniczały się do kilku zapisów.

Pismami znak: ITiG.6724.39.2021 z dnia 30 stycznia 2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (dalej RDOŚ) o zaopiniowanie i uzgodnienie ww. projektu. W odpowiedzi, organ pismem znak: WPN.610.28.2023.JD z dnia 05.04.2023 r. odmówił uzgodnienia projektu Planu oraz pismem WSI.410.104.2023.HL z dnia 06.04.2023 r. wydał dla niego negatywną opinię.

W związku z uwagami RDOŚ, z granic opracowania wyłączono działkę nr 112/2, a zabudowę na terenie 1MN znacząco ograniczono. Ponadto, skorygowane zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a na terenie 1R wprowadzono zakaz zabudowy. Z uwagi na wprowadzone w projekcie zmiany, pismami z dnia 25 maja 2023 r. wystąpiono do RDOŚ o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu Planu. W odpowiedzi, organ pismem znak: WPN.610.92.2023.JD z dnia 26.06.2023 r. ponownie odmówił uzgodnienia projektu Planu oraz pismem WSI.410.235.2023.HL z dnia 27.06.2023 r. ponownie wydał dla niego negatywną opinię.

Ze względu na liczne uwagi RDOŚ wyrażone ww. pismach, organ sporządzający Plan postanowił w całości skorygować projekt oraz prognozę oddziaływania na środowiska. Zmiany dotyczyły m.in. korekty usytuowania terenu MN i ponownego ograniczenia jego zasięgu, rezygnacji z dopuszczenia usług turystyki i mieszkalnictwa letniskowego oraz znacznej modyfikacji parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Ponadto, przeznaczenie terenu R zamieniono na RZ (łąki i pastwiska) oraz dodano w projekcie liczne ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu, ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu.

Nowy projekt Planu i nową prognozę oddziaływania na środowisko ponownie przedłożono Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska pismem znak: ITiG.6724.39.2021 z dn. 14 marca 2024 r, wnosząc o uzgodnienie i wyrażenie opinii. Tym razem, organ pismem znak: WPN.610.38.2024.JD z dnia 19.04.2024 r. pozytywnie uzgodnił projekt Planu i pismem znak: WSI.410.106.2024.HL z dnia 19.04.2024 r. wydał dla niego pozytywną opinię.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688/) [dalej: Ustawa]:**

**1.1. Ustalenia Planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):**

**1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie przyjętego uchwałą Nr LIX/366/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 30 marca 2023 r. [dalej: Studium], zgodnie z którymi funkcja mieszkaniowa została na tym terenie wyznaczona w myśl kontynuacji istniejącej na południe od terenu zabudowy zagrodowej.

Dodatkowo w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), co ma na celu eliminację ryzyka związanego z nadużyciem w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

**1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Obszar Planu w całości położony jest m.in. w Śnieżnickim Parku Krajobrazowym [dalej: ŚPK], który utworzony został na mocy uchwały Nr 35/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Wałbrzychu z 28 października 1981 r. w sprawie utworzenia na terenie województwa wałbrzyskiego Parków Krajobrazowych i Obszarów Krajobrazu Chronionego. Jego aktualne granice i cele ochrony zostały wskazane w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego nr 6 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Śnieżnickiego Parku

Krajobrazowego, w której cele jego ochrony i zakazy obowiązujące na jego obszarze.

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych obszaru z uwagi na ustalenia Planu, które mają na celu ochronę walorów krajobrazowych obszaru, m.in.:

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nakaz wkomponowania budynków w istniejące ukształtowanie terenu, zachowując przy tym, w stopniu maksymalnie możliwym, walory krajobrazowe;
- 3) nakaz stosowania architektury harmonijnie nawiązującej do tradycyjnego budownictwa sudeckiego;
- 4) zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej;
- 6) na terenie MN maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 7%.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa dolnośląskiego.

#### 1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopaliny:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 2) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 85-95% (w zależności od terenu);
- 3) zakaz lokalizowania usług związanych: z handlem opałem lub handlem hurtowym, ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych, z pogrzebami i działalnością pokrewną, z gospodarowaniem odpadami;
- 4) nakaz realizacji ogrodzenia na terenie MN od strony terenu RZ w celu ochrony siedliska objętego Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika";
- 5) zakaz niszczenia i usuwania istniejących zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, przy czym dopuszcza się wycinkę, której przyczyną jest zła kondycja drzewostanu;
- 6) nakaz stosowania gatunków rodzimych lub tradycyjnych, nieinwazyjnych w realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną możliwość realizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymaną z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz wodoru odnawialnego.

Na strukturę użytków gruntowych analizowanego terenu składają się wyłącznie pastwiska VI klasy bonitacyjnej. Na obszarze nie występują grunty rolne rolnych chronione i użytki leśne.

Plan miejscowy uwzględnia następujące tereny, występujące w zasięgu przedmiotowego obszaru, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Śnieżnicki Park Krajobrazowy;
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Bialskie i Grupa Śnieżnika” (kod obszaru PLH020016);
- 3) korytarz ekologiczny „Góry Stołowe - wschód” (KZ 5);
- 4) Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych nr 339 – „Śnieżnik – Góry Bialskie”.

Jednym z najważniejszych ustaleń dot. ochrony środowiska (i nie tylko) jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) na całym obszarze Planu. Natomiast z uwagi na odstępstwa zawarte w przepisach odrębnych, również w Planie dopuszczono wyjątki, przy czym dotyczy to wyłącznie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz celu publicznego.

Na obszarze Planu nie występują udokumentowane złoża kopaliny w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

#### 1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze Planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Nie mniej jednak Plan zawiera ustalenia dot. ochrony przypadkowych znalezisk archeologicznych.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja Planu nie spowoduje negatywnych skutków dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

#### 1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";
- 3) ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie MN, podlegającym ochronie akustycznej;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze całego Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### 1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar Planu posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3270D (działka drogowa nr 98, wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym jako droga publiczna klasy lokalnej) oraz infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji. Ponadto, w niedalekiej odległości od obszaru zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny układ komunikacyjny, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. funkcji mieszkaniowych, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego wsi Potoczek i gminy Międzyzlesie.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze Planu obowiązuje obecnie akt prawa miejscowego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie, uchwalony Uchwałą XXVIII/183/05 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 31 maja 2005 r.

#### 1.1.7. prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru Planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację funkcji mieszkaniowej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy Planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### 1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru Planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

#### 1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) dostosowanie obowiązujących zasad i warunków zagospodarowania do kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w SUIKZP oraz potrzeb i oczekiwań właściciela nieruchomości;
- 2) wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ograniczenie możliwości realizacji wybranych usług, mogących powodować konflikty społeczne;
- 4) ochronę wartości krajobrazowych;
- 5) ochronę wartości przyrodniczych.

#### 1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

#### 1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy Plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały w gazecie: "DKL24.PL", na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Międzyzlesiu.

#### 1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie kolejno:

- 1) ogłosił przez obwieszczenie w dniu 24 stycznia 2022 r. oraz w internetowej prasie w dniu 25 stycznia 2022 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał opinię pozytywną;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz wprowadził zmiany wynikające z uwag przedłożonych przez instytucje i organy biorące udział w procedurze planistycznej;
- 9) ponownie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o zaopiniowanie i uzgodnienie w zakresie swoich kompetencji projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko i uzyskał negatywną opinię oraz negatywne uzgodnienie;
- 10) wprowadził zmiany wynikające z uwag przedłożonych przez ww. organ;
- 11) ponownie (2) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o zaopiniowanie i uzgodnienie w zakresie swoich kompetencji projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko i ponownie uzyskał negatywną opinię oraz negatywne uzgodnienie;
- 12) w całości skorygował projekt Planu i prognozę oddziaływania na środowisko z uwagi na negatywne decyzje ww. organu, a następnie ponownie wystąpił o opinię lub uzgodnienie do właściwych instytucji i organów (jednocześnie warto zaznaczyć, że zrezygnowano z ponownego wystąpienia o opinię do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, ponieważ dnia 15.05.2023 r. Komisja wydała pozytywną opinię dla projektu Planu w poprzednim brzmieniu, który w porównaniu do aktualnego Planu charakteryzował się znacznie większym zasięgiem terenu MN, mniej korzystnymi, z punktu widzenia środowiska, parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi oraz znacznie mniejszą liczbą ustaleń z zakresu kształtowania krajobrazu oraz ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu. W związku z tym stwierdzono, że aktualny Plan nie powinien budzić zastrzeżeń Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej);
- 13) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowiska;
- 14) ogłosił w dniu 20 czerwca 2024 r. o wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ww. dokumenty do publicznego wglądu w okresie od 27 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r.  
Dnia 19 lipca 2024 r. o godz. 12.00 zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami.  
W ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu Planu oraz prognozy oddziaływania jego ustaleń na środowisko – do 5 sierpnia 2024 r.;

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego Planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone – kolejne etapy w toku.

#### 1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie pod wszystkimi obszarami objętymi mpzp Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 339 "Śnieżnik – Góry Bialskie", dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w Planie rozwiązań. Istotnym faktem

jest, że realizacja Planu przyczyni się do walki z problemem wyludniania się i marginalizacji wsi Potoczek.

### 1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty Planem znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie, najbliższe sąsiedztwo Planu to głównie tereny zadrzewione, rolne i łąki, choć w odległości ok. 160-190 m występują także budynki zagrodowe i letniskowe modułowe. Ponadto, wprowadzone w Planie ustalenia dot. funkcji zagospodarowania terenu wynikają wprost ze struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonej w Studium, zgodnie z którą funkcja mieszkaniowa została wyznaczona w myśl kontynuacji istniejącej na południe od terenu zabudowy zagrodowej.

W pobliżu Planu nie występują co prawda przystanki publicznego transportu zbiorowego (najbliższy zlokalizowany jest ok. 1 km w linii prostej – przystanek autobusowy „Potoczek”), aczkolwiek działka objęta Planem posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej i infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji. Ponadto, w niedalekiej odległości od obszaru Planu przebiega także sieć elektroenergetyczna. Powyższe pozwala przyjąć, że spełniony został warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie Planu.

## 2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń Planu z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, przyjętej uchwałą Nr XLIII/222/2014 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 30 października 2014 r.

Analiza wykazała, iż zapisy obowiązującego planu miejscowego wymagają korekty m.in. w zakresie: Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk (OOS) „Dzika Orlica” oraz „Góry Białskie i Grupa Śnieżnika” wchodzących w skład sieci obszarów Natura 2000 nieujętych w Planie oraz form ochrony przyrody postulowanych w Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego – gmina Międzyzlesie. Dodatkowo, analiza wskazała, iż złożone przez mieszkańców liczne wnioski, świadczą o konieczności zmiany obowiązującego MPZP pod kątem przyszłego rozwoju i zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Burmistrz Miasta i Gminy Międzyzlesie przystępując do sporządzenia Planu, nie naruszył ustaleń ww. uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Międzyzlesie.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta i gminy Międzyzlesie, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, możliwość zmiany szerokości odstępów między słowami, możliwość przeczytania tekstu przez lektora oraz deklarację dostępności;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający Plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

## 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Potoczek, gmina Międzyzlesie” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej: PSF].

## 4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688/), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne o obiekcie stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.