

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Międzyborzu**  
**z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obrębu Ose**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Międzyborzu jest wynikiem realizacji Uchwały nr XLI/265/2018 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 17 października 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ose.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utracą swoją moc prawną uchwały nr:

- 1) XXVII/194/2005 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 18 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose;
- 2) XLIV/270/2006 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 17 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 233/1 AM1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz;
- 3) XXXII/172/2013 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 25 września 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose.

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz usług, eksploatacji surowców, rolnicze, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, lasów, zieleni urządzonej, cmentarza-nieczynnego, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tą zmianą i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz stwierdzono, iż ustalenia planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Zgodnie z pismem nr O.WR.Z-3.438.163.2019.6.mw Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu z dnia 11.07.2022 r. odstąpiono od wprowadzania ustaleń w zakresie planowanego przebiegu obwodnicy Międzyborza w ciągu drogi krajowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 2 grudnia 2021 r. do 24 grudnia 2021 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 36 uwag do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz w ustawowym terminie.

*W związku z uwzględnieniem części uwag projekt został ponownie zaopiniowany i uzgodniony w*

niezbędnym zakresie a następnie ponownie został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od ... 2023 r. do ... 2023 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ... 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek / wpłynęły uwagi do projektu planu.\*

**Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

**2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem. W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano:

- a) zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni 0,5850 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z decyzją nr SZ.tr.602.28.2021 z dnia 19 kwietnia 2021 r.,
- b) zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,5800 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z decyzją nr DLŁ-WNL.8130.73.2021.PD z dnia 23 września 2021 r.,
- c) zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 1,0709 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z decyzją nr DLŁ-WNL.8130.115.2022.MK z dnia 21 grudnia 2022 r.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie dla:

- a) obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków;
- b) strefy "A" ochrony konserwatorskiej;
- c) strefy "B" ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- d) strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych;
- e) stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym ustaleniami planem nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granice opracowania obejmują tereny już zabudowane oraz tereny do nich przyległe, położone w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Ose, a także tereny otwarte, które ustalenia planu chronią przed zabudową. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

**7) Prawo własności**

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

### **9) Potrzeby interesu publicznego**

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Miejscowy plan przewiduje pozostawienie istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych dróg w celu zapewnienia obsługi nowoprojektowanych terenów.

### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem**

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

### **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

### **13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Na terenie objętym planem w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenu w media oraz wyznaczenia terenów pod drogi publiczne.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący i projektowany układ komunikacyjny składającym się z dróg publicznych i wewnętrznych. W projekcie planu przewidziano wprowadzanie nowych dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów.

Nowa tereny pod zabudowę zostały zlokalizowane w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej.

Obszar opracowania stanowi teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Ose i w granicach tych ustalenia uchwały służą do uzupełnienia i kontynuacji zabudowy. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzybórz”, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Międzybórz nr XL/245/2018 z dnia 19 września 2018 r. Zgodnie z wynikami „Oceny” uchwała nr XXVII/194/2005 Rady Miejskiej w Międzybórz z dnia 18 marca 2005 r. została uznana za nieaktualną w całości a uchwały nr XLIV/270/2006 Rady Miejskiej w Międzybórz z dnia 17 czerwca 2006 r. oraz nr XXXII/172/2013 Rady Miejskiej w Międzybórz z dnia 25 września 2013 r. zostały uznane za nieaktualne w części.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. *Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze*

*związane będzie z ...\**

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ose, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Międzybórz oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz.

*Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta i Gminy Międzybórz uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ose.\**

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej