

**Uchwała nr .../..../.....
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz Uchwałą nr LXXIII/561/2023 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów, zmienioną Uchwałą nr LXXIV/571/2023 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 18 października 2023 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów” uchwalonego uchwałą nr XXXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r. wraz z późn. zm., **Rada Miejska w Wołowie uchwala co następuje:**

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały, zwany dalej „planem”.
2. Załącznikami do planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1 będący integralną częścią uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.


ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

**Zatwierdzono pod
względem¹ prawnym**

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia, terenowe urządzenia sportowe i parkingi, schody, mury oporowe i inne budowle związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - c) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 4) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **teren usług turystyki**, oznaczony symbolem UT;
- 2) **teren lasu**, oznaczony symbolem L.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5.

Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględnia się położenie w całości w granicach obszaru Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się teren oznaczony na rysunku symbolem 1UT jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

§ 7.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

ADWOKAT

Marcin Kotod

**Zatwierdzono pod
względem prawnym**

2. W strefie, o której mowa w ust.1, obowiązuje:
- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
 - 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 3) nakaz uwzględniania istniejących już związków przestrzennych podczas prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej;
 - 4) preferowanie inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu;
 - 5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 8.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu AZP 5/24/76-23, cmentarzysko ciałopalne łużycka okres halszacki, ślad osadnictwa późny neolit, punkt osadniczy pradziej, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze, X-XIII wiek.
2. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - 2) obowiązek zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §11;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §11;
 - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdźono pod
względem prawnym

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) przebudowę, remont i modernizację istniejących sieci uzbrojenia;
- 3) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

§ 11.

Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: zakazuje się elektrowni wiatrowych i wytwarzających energię z biogazu, w tym biogazu rolniczego.

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dla usług turystyki obowiązuje urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde 150 m² powierzchni użytkowej.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na obszarze objętym planem, w przypadku braku technicznej możliwości lub ekonomicznego uzasadnienia realizacji miejsc do parkowania w granicach własnej działki w ilości, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację lub wykorzystanie dostępnych miejsc do parkowania poza granicami działki.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się otwarty parking terenowy.

§ 13.

Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych dla zabudowy usługowej, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6,
 - b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
 - c) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 14.

Na obszarze objętym planem w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje stawka w wysokości 30%.

Zatwierdzono pod
względem⁴ prawa

ADWOKAT
Marcin Kołodziej

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren usług turystyki.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - 2) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, dach płaski.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;
 - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu poprzez działki drogowe o numerach ewidencyjnych 216/2 i 216/4 zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1200,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 3) granice boczne wydzielanych działek usytuowane w stosunku do pasa drogowego pod kątem 90° z tolerancją do 30°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 36,0 m².

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren lasu.
3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
 - 2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,02;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,0001;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,02.

ADWOKAT

Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzono pod
względem praw

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołowie*

**Zatwierdzono pod
względem praw**


Marcin Kuczek

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Miejskiej w Wołowie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Wołowie jest wynikiem realizacji Uchwały nr LXXIII/561/2023 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów, zmienioną Uchwałą nr LXXIV/571/2023 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 18 października 2023 r.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną Uchwała nr LIII/337/2013 z dnia 24 października 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzyce – Gmina Wołów – Strefa IX.

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, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa – ze względu na brak takich terenów, 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 teren usług turystyki i teren lasu. Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów stwierdzono, iż ustalenia planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Ustalenia Studium w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego (pkt 9.1. Wytyczne ogólne) wskazują, że:

- „na etapie realizacji planów miejscowych, mogą znaleźć się inne funkcje uzupełniające, takie jak np. elementy szczegółowego układu komunikacyjnego, obiektów infrastruktury technicznej czy funkcji uzupełniających”,
- „dopuszcza się możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego”,
- „dopuszcza się możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy”.

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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Do przedmiotowej uchwały mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca

Zatwierdzono nad

względem praw 1

ADWOKAT

Marek Kołodziejczak

2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

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.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opinią z dnia 2 października 2024 r. zasugerowała analizę przyjętych ustaleń projektu planu miejscowego z zapisami dokumentu Studium. Organ planistyczny ponownie dokonał analizy, która ponownie doprowadziła do stwierdzenia, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów” uchwalonego uchwałą nr XXXIX/253/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 17 stycznia 2013 r. wraz z późn. zm. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaleciła wyznaczenie linii zabudowy, w sytuacji dopuszczenia na terenie 1UT realizacji zabudowy, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404). W projekcie zrezygnowano z wyznaczania linii zabudowy dla terenu 1UT ze względu na brak takiej konieczności, ponieważ teren ten zlokalizowany jest w dużej odległości od dróg i brak jest także innych uwarunkowań, które mogą być powodem wyznaczenia linii zabudowy. Kolejna sugestia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczyła ponownej analizy w zakresie odniesienia się w treści uchwały do wszystkich wymogów wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponowna analiza doprowadziła do wniosku, iż obecny stopień uwzględnienia w/w wymogów jest wystarczający w świetle zamierzeń budowlanych dla terenu objętego granicami miejscowego planu. Załącznik graficzny do projektu zmieniono i uzupełniono zgodnie z opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) 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 7 lutego 2025 r. do 12 marca 2025 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 marca 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiejkolwiek uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji wymogów 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.

Zatwierdzono pod

- 2 -

względem praw...

ADWOKAT

Arcin K... czak

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 ustaleniach planu uwzględniono położenie w całości w granicach obszaru Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 0,2698 ha na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z Decyzją nr MGW.II.1/2025 z dnia 13 stycznia 2025 r. (nr pisma MGW- II.7151.114.2024). Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych nie była wymagana.

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. strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
- b. strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych tożsamej z granicą obszaru objętego planem,
- c. stanowisk archeologicznych.

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

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie miejscowym 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 ze szczególnymi potrzebami. 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 planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granice opracowania obejmują tereny niezainwestowane w części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług rekreacji i turystyki oraz terenów wód i rolnych. 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.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w

ADWOKAT

Marcin Kołodziejczak

**Zatwierdzono pod
względem praw**

planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

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 wносить 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.

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

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów dostępność komunikacyjną działek budowlanych wyznacza się z drogi publicznej położonej poza granicami planu. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ustalenia planu nie uwzględniają możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych, ze względu na brak występowania takich terenów na obszarze planu. Obszar opracowania obejmuje fragment obrębu Lubiąż, który jest skomunikowany istniejącą siecią dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zatwierdzone pod
- 4 -
względem prawa

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołów”, przyjętej Uchwałą nr LXXXI/665/2024 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 kwietnia 2024 r. Zgodnie z wynikami „Oceny” obowiązujące plany miejscowe zostały uznane za aktualne z kierunkami rozwoju Gminy Wołów, przy czym stwierdzono, że w zależności od potrzeb będą wprowadzane zmiany w obowiązujących opracowaniach. Ponadto zgodnie z „Oceną” w pierwszej kolejności powinno się zakończyć prace dla obecnie opracowywanych miejscowych planów, w co wpisuje się omawiany plan.

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione w planie miejscowym poprzez zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym poprzez ustalenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dodatkowe dopuszczenie postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dostosowania istniejących budynków niezgodnych z planem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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 nie przewiduje wpływów i wydatków z tytułu uchwalenia planu. Teren stanowi mienie gminy i planowany jest do przeznaczenia pod funkcje usług związane z realizacją turystyki rzecznej. 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 nowo projektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w obrębie Lubiąż, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Wołów 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 Wołów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Wołów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 216/4 w obrębie Lubiąż, gmina Wołów.

Z up. Burmistrza
Robert Sadowski
Robert Sadowski
Zastępca Burmistrza

ADWOKAT

Marek Kołodziejczak

Zatwierdzone pod
względem praw 1

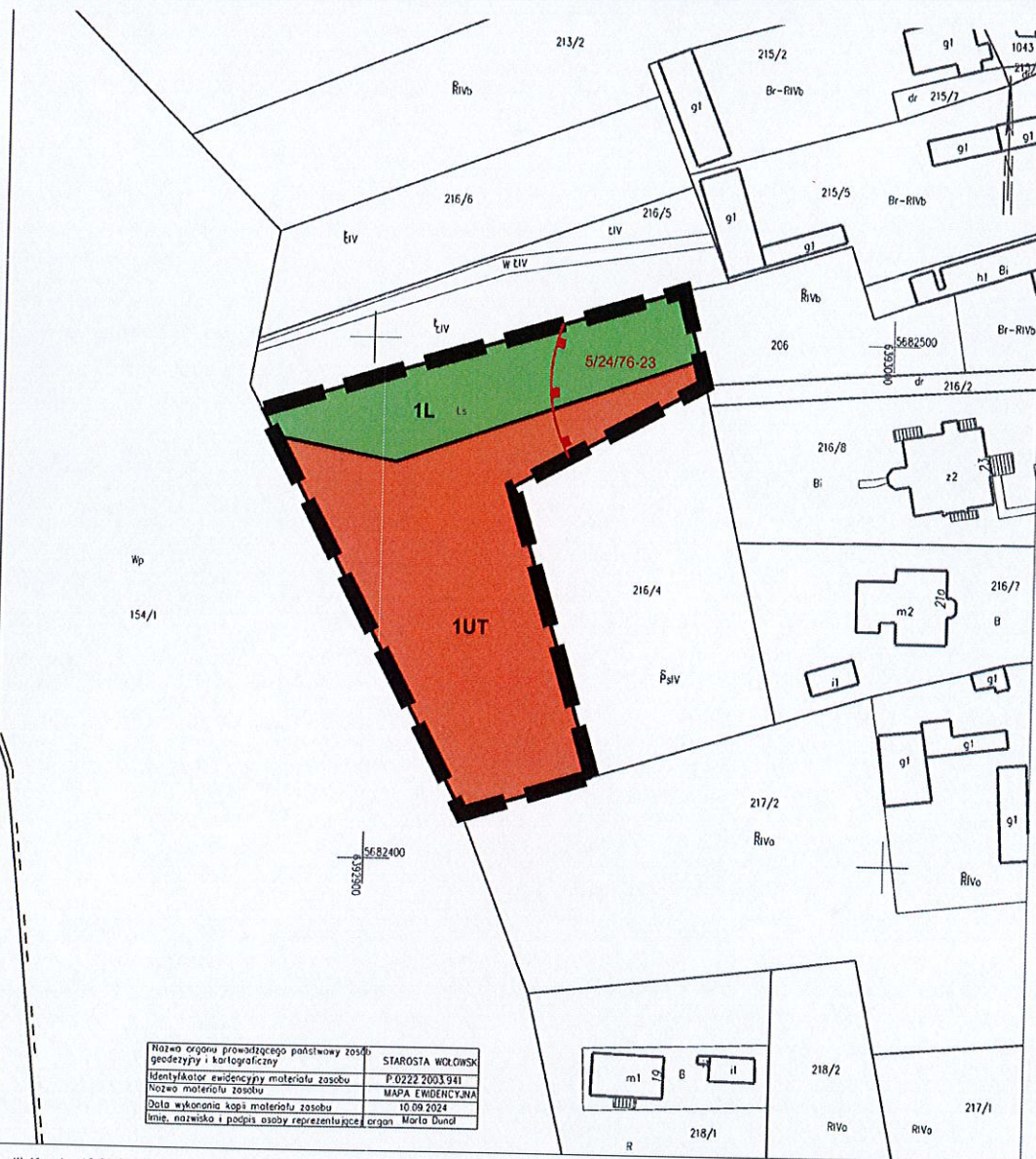


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 216/4 W OBRĘBIE LUBIAŻ,
GMINA WOŁÓW

RYSunEK PLANU

SKALA 1:1000



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WOŁÓWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 0222 2003 941
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA
Data wykonania kopii materiału zasobu	10.09.2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Marta Dunał

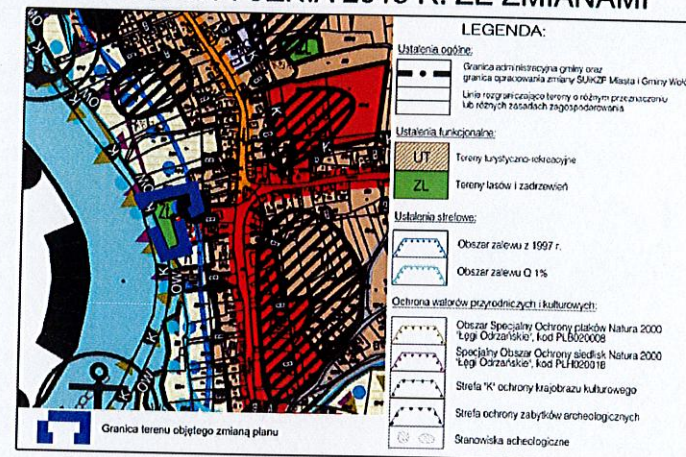
Wołów dn. 10.09.2024
Sporządził(a) wydruk: Patrycja Bieniek

Marta Dunał

10.09.2024
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Dokument został podpisany elektronicznie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOŁÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/253/2013 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE Z DNIA 17 STYCZNIA 2013 R. ZE ZMIANAMI



LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- granicza obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- UT teren usług turystyki
- L teren lasu
- 5/24/76-23 stanowisko archeologiczne z numerem AZP

Teren w całości położony jest w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego i strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych oraz w granicach obszaru Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie" PLC020002

Załącznik sporządzono na mapie ewidencyjnej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostę Wołowskię.
Licencja nr GK.8642.751.2024 0222 CL1 z dnia 10 września 2024 r.
Układ PUWG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).



0 10 50 100 m

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr
Rady Miejskiej w Wołowie
z dniar.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołowie

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla części działki nr 216/4
w obrębie Lubiaż, Gmina Wołów

skala
rysunku
1:1000

Załącznik nr 2 do Uchwały
nr
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu planu**

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu, Rada Miejska w Wołowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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).

ADWOKAT
Marcin Kołodziejczak

Zatwierdzone pod
względem praw

Załącznik nr 3 do Uchwały
nr
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie
o 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**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), Rada Miejska w Wołowie stwierdza, że:

§1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§2

- 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
 - a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.