

## UZASADNIENIE

### Do Uchwały Nr Rady Gminy Zgorzelec z dnia

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Koźmin, części obrębu Pokrzywnik i części obrębu Jędrzychowice, gmina Zgorzelec

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2021.741 ze zm.), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 30 września 2019 r. podjęła Uchwałę Nr 84/19 Rady w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonym Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 2**

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
  - U – tereny zabudowy usługowej;
  - US – tereny sportu i rekreacji;
  - KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
  - FW – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
  - ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
  - ZP – tereny zieleni urządzonej;
  - ZN – tereny ekosystemów roślinno – wodnych;
  - WS – tereny wód powierzchniowych;
  - RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich;
  - KD – tereny dróg publicznych: KDG: głównych, KDZ: zbiorczych, KDL: lokalnych, KDD: dojazdowych;
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej w formie wolnostojącej. Dla przeważającej części wsi dla terenów zainwestowanych ustalono przeznaczenie, jako MNU ze względu na oddziaływanie hałasu od elektrowni wiatrowych i drogi wojewódzkiej.

- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wprowadzono tereny zieleni ZI na granicy z terenami FW, od strony zabudowy mieszkaniowej. Ustalono wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu. Wzdłuż cieków wodnych we wsi Pokrzywnik wprowadzono tereny zielone: ZN i ZP. Dla terenów ZI i ZP ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% terenu. Dla terenów ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum

- 95% terenu. Na terenach przedstawionych na załączniku nr 1.2 ograniczono teren zainwestowania RU i wprowadzono tereny ZN, ze względu na występowanie chronionego gatunku motyla.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
- obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej, dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
  - ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
  - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
  - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.
  - na terenach zieleni izolacyjnej ZI, graniczących z terenami FW, ustala się wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu.
  - obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono:
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
  - granic strefy „A” ścisłej strefy konserwatorskiej;
  - granica strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
  - granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
  - stanowisko archeologiczne;
  - strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej objęto teren w Koźminie oznaczony numerem i symbolem 7.MNU oraz część terenu oznaczonego numerem i symbolem 1.ZP i 1.ZN.;
  - strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej objęto część terenu w Pokrzywniku oznaczoną numerem i symbolem 17.MNU oraz 2.ZP i 3.ZP;
  - dla terenów położonych w strefie A i B ustalono stosowne wymogi i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
- 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wsi Koźmin i Pokrzywnik, ze względu na uwarunkowania:
- kontynuację istniejącej zabudowy z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
  - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg zbiorczych i dojazdowych, powiązanych z drogą wojewódzką;
  - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.

- 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
- 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
  - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę; dla terenów FW – nie ustala się;
  - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej; dla terenów FW – nie ustala się;
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych;
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenów FW – nie ustala się;
  - zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego; dla terenów FW – nie ustala się;
  - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
  - na całym obszarze planu, bez względu na szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
  - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
- 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
- 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
- 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z porządkowania ładu przestrzennego wsi oraz z prowadzonej polityki w zakresie pozyskiwania energii odnawialnych.

Granicami planu objęto tereny zurbanizowanej części wsi Koźmin, części wsi Pokrzywnik i Jędrzychowice oraz tereny przewidziane do zainwestowania, stanowiące uzupełnienie istniejącej

zabudowy. Teren ten nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach przyległych do granic niniejszego opracowania znajdują się tereny rolnicze i elektrownie wiatrowe. Tereny te objęte są „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Koźmin, Koźlice, Osiek Łużycki, Radomierzyce, gmina Zgorzelec dla parku wiatrowego KOŹMIN”, uchwalonym Uchwałą Nr 170/2009 z dnia 16.02.2009 r. oraz „zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin”, uchwaloną Uchwałą Nr 168/16 z dnia 27.09.2016 r.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono lokalizacje istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wyznaczono odległość określoną zgodnie z art. 4, stanowiącą dziesięciokrotną wysokość elektrowni wiatrowych tj. 10 x 155,0 m (maksymalna wysokość całkowita w stanie wzniesienia śmigła wirnika nie może przekraczać 155,0 m). W wyznaczonej strefie o promieniu 1550 m od każdej elektrowni wiatrowej znalazły się zabudowania wsi Koźmin, wsi Pokrzywnik oraz tereny wyznaczone w studium do zainwestowania. Stoi to w sprzeczności z art. 4 ust 1 pkt 2 cytowanej ustawy i oznacza, że strefie tej nie mogą być realizowane nowe budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Nowelizacja ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadziła zmiany zapisów art. 15 ust. 8 dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej, nie ujętych w planach miejscowych. Stosownie do art. 15 ust. 8 cytowanej ustawy:

*W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.*

Oznacza to, że dla prawidłowego funkcjonowania wsi w zakresie modernizacji lub rozbudowy budynków istniejących, a także budowy nowych budynków, mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, niezbędne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Granice planu objęto również przewidziane do realizacji zespoły elektrowni fotowoltaicznych wyznaczone w studium na podstawie zgłoszonych wniosków. Są to znaczne tereny gruntów rolnych położone we wschodniej i południowej części wsi Koźmin poza obszarami zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 4**

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym dróg powiatowych i drogi wojewódzkiej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Koźmin i Pokrzywnik.

#### **Ad. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zgorzelec. Zgodnie z par. 1 ust. 2, Uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

**Ad. 3).**

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające opłaty planistycznej i adiacenckiej. Obciążenia wobec Gminy Zgorzelec wystąpią z tytułu poniesionych kosztów na modernizację istniejących dróg gminnych przewidzianych w planie do poszerzenia oraz kontynuację budowy infrastruktury technicznej do nowo wyznaczonych terenów przewidzianych do zmiany sposobu użytkowania.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według 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.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Koźmin, Pokrzywnik i Jędrzychowice oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Koźmin, Pokrzywnik i Jędrzychowice oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 21 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r. z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 26 lipca 2021 r. W dniu 08 lipca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło uwag, z których nie zostały uwzględnione, głównie ze względu na brak zgodności ze studium.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, – *opinia pozytywna z uwagami z dnia 17 lutego 2021 r. Uwagi uwzględniono w projekcie planu.*