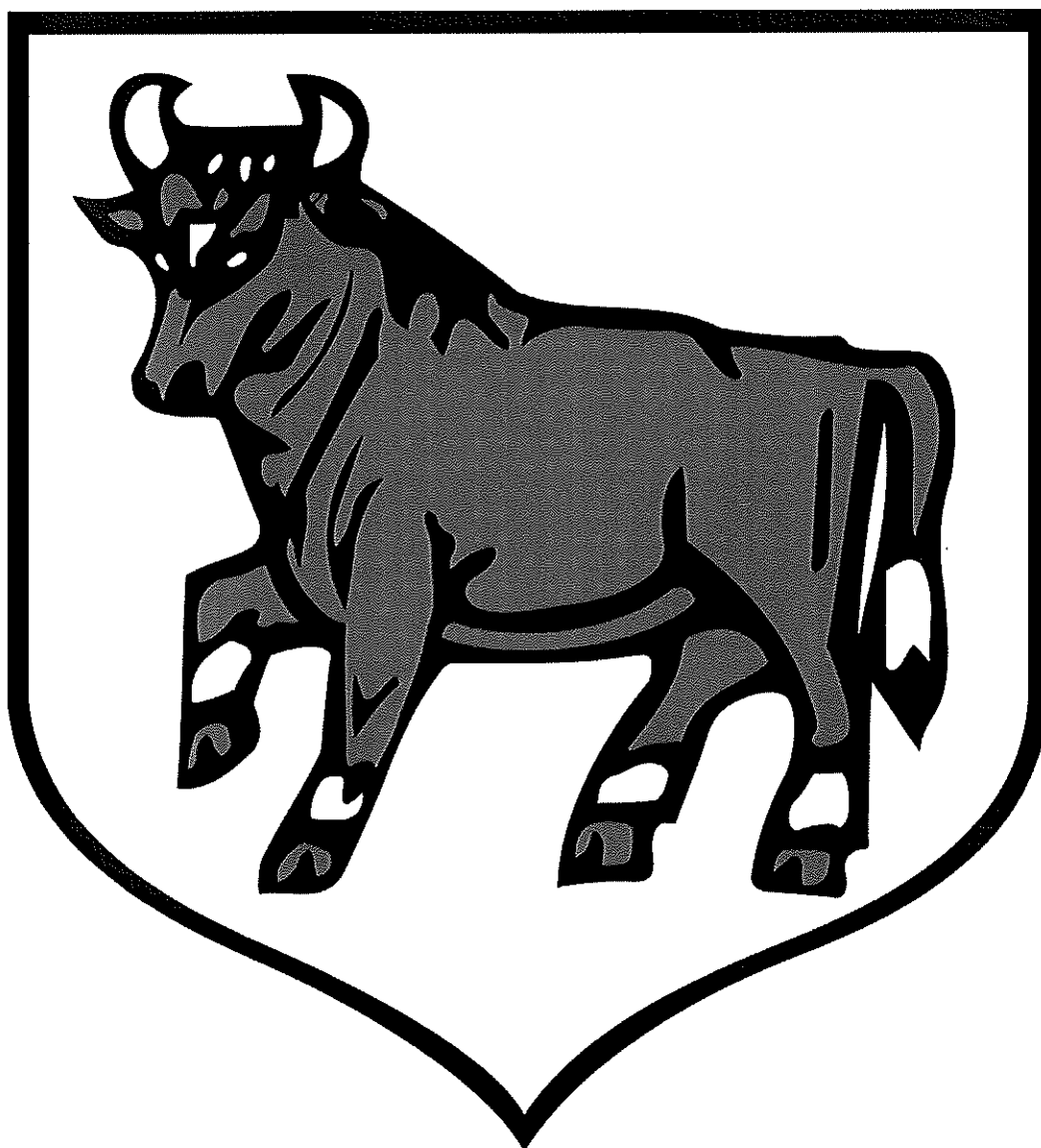




GMINA WOŁÓW

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

**Urząd Miejski w Wołowie
Wydział Infrastruktury Technicznej i Inwestycji**

Wołów, grudzień 2016

Zawartość opracowania:

- I. Podstawa prawna**
- II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wołów
na bazie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- III. Ocena postępowań w opracowywaniu planów miejscowych**
- IV. Analiza złożonych wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia
terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**
- V. Podsumowanie**
- VI. Wnioski**

I. Podstawa prawna opracowania

1. Opracowanie wykonano na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz 778 ze zm.).
2. Opracowaniem objęto poniżej wymienione gminne dokumenty prawa lokalnego, tj.:
 - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów zatwierdzone uchwałą nr XXXIX/253/2013 z dnia 17 stycznia 2013 r. Rady Miejskiej w Wołowie,
 - I Zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów zatwierdzone uchwałą nr XXXVII/234/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. Rady Miejskiej w Wołowie,
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Miasto Wołów, uchwalony Uchwałą Nr LIII/328/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5833),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – zespołu wsi: Pelczyn, Warzęgowo, Nieszkowice, Gródek, Pierusza, Pawłoszewo, Łazarzowice, Smarków, Straża, Siodlkowice, Proszkowa, Stęszów – Gmina Wołów – Strefa I, uchwalony Uchwałą Nr LIII/329/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5835),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Stary Wołów, Wrzosey, Golina, Bożeń, Moczydlńca Dworska, Wróblewo – Gmina Wołów – Strefa II uchwalony Uchwałą Nr LIII/330/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5837),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - zespołu wsi: Milcz, Garwól, Sławowice, Mikorzyce – Gmina Wołów – Strefa III, uchwalony Uchwałą Nr LIII/331/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5839),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - zespołu wsi: Piotroniowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Lipnica, Łososiowice – Gmina Wołów – Strefa IV, uchwalony Uchwałą Nr LIII/332/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5841),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Boraszyn, Tarchalice, Wodnica – Gmina Wołów – Strefa V uchwalony Uchwałą Nr LIII/333/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5843),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Dębno, Rudno – Gmina Wołów – Strefa VI, uchwalony Uchwałą Nr LIII/334/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5845)
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Krzydlina Wielka, Krzydlina Mała, Domaszków – Gmina Wołów – Strefa VII, uchwalony Uchwałą Nr LIII/335/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5847)
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Mojęcice, Stobno – Gmina Wołów – Strefa VIII uchwalony Uchwałą Nr LIII/336/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5849),
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzycy – Gmina Wołów – Strefa IX, uchwalony Uchwałą Nr LIII/337/2013 Rady

Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. (Dz.U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20 listopada 2013 r. poz. 5851).

3. Opracowanie pn. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Wołów” opracowane zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.)

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Dziarski

II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wołów sporządzona na bazie obowiązujących dokumentów planistycznych

Od uchwalenia i obowiązywania, wymienionych w części I. niniejszego opracowania, dokumentów planistycznych upłynął okres trzech lat. W tym okresie na terenie Gminy Wołów i Miasta Wołów zaobserwowano:

1. W Mieście i Gminie Wołów jest znaczna część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami „MN/(..)”, bądź zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami „MNR/(...)” jeszcze nie zainwestowanych. Tereny te położone są w różnych częściach gminy o zróżnicowanym uzbrojeniu terenu. Gmina sukcesywnie w miarę możliwości i posiadania środków realizuje zadania inwestycyjne w zakresie uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Tereny posiadające dostęp do uzbrojenia technicznego zostały już w części zainwestowane lub oczekują na inwestora. Z bilansów terenu pod zabudowę przedstawionych w opracowaniu pn. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Wołów” wynika, że terenów pod zabudowę mieszkaniową wystarczy na okres co najmniej 30 lat. Niemniej jednak są nadal tereny rolnicze, o niewielkich arealach, położone w bardzo bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i w terenie w pełni uzbrojonym, które również można by było przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jako wypełnienie tej funkcji i poprawę ładu przestrzennego.
2. Na terenie Miasta Gminy Wołów są jeszcze wolne tereny przeznaczone pod przemysł bądź aktywność gospodarczą, które posiadają dostęp do infrastruktury technicznej. Zgodnie z opracowanymi bilansami, o których mowa w pkt. 1, tych terenów wystarcza na okres kolejnych 30 lat.
3. W ostatnich miesiącach roku 2014 nastąpiło zainteresowanie terenami pod lokalizację inwestycji mających na celu wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii zwanych OZE, co wiąże się z poprawą ochrony środowiska i polityką kraju oraz dostosowaniem się do wymogów Unii Europejskiej. W obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono obszarów, na których mogłyby być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100kW.
4. Rozwój Miasta i Gminy Wołów uwarunkowany jest w szczególności ze względu na położenie, uwarunkowania środowiskowe, wody powierzchniowe, lasy, świat zwierząt i roślin, co zostało opisane szczegółowo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 17 stycznia 2013 r. zwanym dalej „Studium”. Zgodnie ze Studium głównymi celami strategicznymi rozwoju Miasta i Gminy Wołów są: wysoki standard życia mieszkańców, nowoczesna gospodarka i rozwinięta turystyka, Gmina Wołów jako kulturalne serce powiatu. Wskazane w Studium cele strategiczne są sukcesywnie realizowane przez Gminę poprzez realizację zadań inwestycyjnych ukierunkowanych w głównej mierze na rozwój i poprawę komunikacji, poprawę walorów środowiskowych, poprawę warunków turystyki i wypoczynku.
5. W miesiącu sierpniu 2014 r. opracowano pierwszą analizę zasadności zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wobec złożonych przez strony wniosków o zmianę przeznaczenia terenu w kontekście zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów”, którą objęto zarejestrowanych do tego czasu 108 wniosków. W treści opracowania wskazano wnioski, które mogą być w przyszłości pozytywnie rozpatrzone. Na podstawie przedstawionej analizy Rada Miejska w Wołowie dnia 29 października 2014 r. podjęła uchwałę nr LXVII/2014 w sprawie aktualności studium i planów, zgodnie z którą obowiązujące dokumenty uznano za aktualne.

6. W uchwalonym Uchwałą Nr LIII/335/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi: Krzydłina Wielka, Krzydłina Mała, Domaszków – strefa VII, z uwagi na trwającą wówczas procedurę scalania gruntów rolnych w obrębie Krzydłina Wielka i Krzydłina Mała, nie uwzględniono żadnych wniosków o zmianę przeznaczenia terenów wskazanych w złożonych przez mieszkańców wnioskach. Wnioski były składane przed przystąpieniem do zmiany studium i planów miejscowych jak również w trakcie procedury.
- Teren tych wsi jest terenem typowo rolniczym, na którym zauważa się ciągły rozwój gospodarstw rolniczych. Nasycenie zabudowy, w istniejących terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową, nie stwarza możliwości rolnikom budowy nowych budynków gospodarczych niezbędnych do prowadzenia gospodarstw rolnych, jak również rozbudowy części mieszkalnej w celu zaspokojenia bądź polepszenia warunków mieszkaniowych. Rolnicy posiadający wielohektarowe gospodarstwa potrzebują nowych obiektów gospodarczych.
7. W okresie realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych tj. w latach 2014 – 2016 zaobserwowano:
- przyjęte zapisy ustaleń w tekstach tych dokumentów są często trudne do jednoznacznego zinterpretowania, co stwarza problemy na etapie projektowania i uzyskiwania stosownych pozwoleń na realizację inwestycji, czego wcześniej nie można było przewidzieć,
 - na rysunkach planów są tereny posiadające oznaczenia sprzeczne ze stanem zainwestowania, tereny te ujęte zostały w załączniku nr 1 do niniejszego rozdziału opracowania.
 - konieczność zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenów gminnych w związku z realizacją polityki gminnej i jej zadań, które ujęto w załączniku nr 2 do niniejszego rozdziału opracowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Dziarski

III. Ocena postępowań w opracowywaniu planów miejscowych

Podjęte przez Radę Miejską w Wołowie Uchwały w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2016 r.

■ **Uchwała Nr X/61/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.**

1. Zgodnie z wymienioną uchwałą zakres zmiany studium obejmował:
 - a) teren wsi Krzydlina Wielka i teren wsi Krzydlina Mała w granicach obrębów,
 - b) część terenu wsi Piotroniowice, część terenu wsi Uskorz Mały, część terenu wsi Uskorz Wielki.
2. Po podjęciu ww. uchwały Burmistrz Gminy Wołów przystąpił do jej realizacji. W tym celu podpisana została umowa z Pracownią Projektowo-Usługową „GAMA” s.c. Zbigniew Gałuszka, Krzysztof Mularczyk na opracowanie projektu zmiany studium. Ustalono, że prace projektowe przebiegać będą dwutorowo tj.:
 - 1) zmiana studium dla obrębu Krzydlina Wielka i Krzydlina Mała,
 - 2) zmiana studium dla części obrębów wsi Piotroniowice, Uskorz Wielki i Uskorz Mały.
3. W wyniku analizy postępu prac planistycznych w kwestii dotyczącej Krzydliny Wielkiej i Krzydliny małej ustalono co następuje:
 - 1) Z uwagi na wprowadzone w listopadzie 2015 r. zmiany przepisów w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone w szczególności ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, należało wstrzymać procedurę planistyczną do czasu wykonania bilansu terenów pod zabudowę znajdujących się w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Powzięto informacje, iż w związku z trwającym okresem trwałości wykonanego przez Starostwo Powiatowe w Wołowie projektu scalania gruntów rolnych, realizacja zmiany studium i zmiany planów miejscowych może być podjęta po upływie tego terminu.
4. W wyniku analizy postępu prac planistycznych w kwestii dotyczącej terenów położonych we wsi Piotroniowice, Uskorz Wielki i Uskorz Mały ustalono, co następuje:
 - 1) Zmiana studium w części obrębów wsi Piotroniowice, Uskorz Wielki i Uskorz Mały wykonywana była w związku z zainteresowaniem starających się inwestorów o lokalizację inwestycji mających na celu wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii zwanych OZE o mocy przekraczającej 100kW oraz w związku z rozbieżnościami jakie występują pomiędzy decyzjami administracyjnymi a ustaleniami planu miejscowego w zakresie udokumentowanych pokładów surowców naturalnych w Piotroniowicach.
 - 2) Podjęta procedura planistyczna napotkała trudności na etapie uzgodnień i opinii projektu zmiany studium. Okazało się, że w celu kontynuacji procedury wymagane jest wykonanie analizy przyrodniczo-środowiskowej w zakresie oddziaływania na awifaunę i pozostałe walory przyrodnicze. Opracowanie tych analiz wymagało dodatkowych nakładów finansowych a okres trwania analiz powinien obejmować okres od wczesnej wiosny do końca jesieni.

5. Dnia 11 października 2016 r. Rada Miejska w Wołowie przyjęła Uchwałę nr XXXV/213/2016 w sprawie uchylecia uchwały Nr X/61/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.

■ **Uchwała Nr X/62/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Piotroniowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Lipnica, Łososiowice- gmina Wołów – strefa IV**

1. Zgodnie z wymienioną uchwałą zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmował:
 - a) część obszaru wsi Piotroniowice,
 - b) część obszaru wsi Uskorz Mały,
 - c) część obszaru wsi Uskorz Wielki.
2. Procedura zmiany planu nie doszła do skutku z uwagi na przerwanie procedury zmiany studium w tym zakresie.
3. Dnia 11 października 2016 r. Rada Miejska w Wołowie przyjęła Uchwałę nr XXXV/214/2016 w sprawie uchylecia uchwały Nr X/62/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 20 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Piotroniowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Lipnica, Łososiowice- gmina Wołów – strefa IV.

■ **Uchwała Nr XXII/121/2015 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 11 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów**

W wyniku analizy postępu prac planistycznych w kwestii dotyczącej zmiany studium ustalono:

1. Zgodnie z wymienioną uchwałą zmiana studium obejmuje miejsca położone na obszarze Gminy Wołów:
 - a) obręb Pełczyn – teren działek nr : 382/3, 309/1, 305/2, 379, 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/6
 - b) obręb Garwół teren działek nr : 217/1, 325.
2. Burmistrz przystąpił do realizacji wymienionej powyżej uchwały podpisując umowę dnia 3 marca 2016 r.
3. W czasie trwania procedury planistycznej przystąpiono do wykonania analiz i bilansów, które wynikają z ustawy o rewitalizacji i stały się niezbędne do kontynuacji rozpoczętych prac.
4. Po wyłożeniu projektu studium i zebraniu uwag oraz po uzyskaniu wyników bilansów, o których mowa powyżej, z opracowania zmiany studium wyłączono działki: 305/2, 309/1 i 379 – położone w obrębie Pełczyn.
5. Ustalono, że procedura planistyczna została zakończona i Rada Miejska w Wołowie dnia 20 grudnia 2016 r. Uchwałą nr XXXVII/234/2016 uchwaliła I zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów.
6. Zmiana studium w znacznej mierze dotyczy ustalenia -wskazania terenów pod usługi publiczne

oraz częściowo zamiany terenów aktywności gospodarczej i usług na tereny mieszkaniowe.

■ **Uchwała Nr XXIX/173/2016 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 16 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1, 325 w Garwole**

W wyniku analizy postępu prac planistycznych w kwestii dotyczącej zmiany planu ustalono:

1. Do realizacji wymienionej uchwały Burmistrz przystąpił 7 czerwca 2016 r. podpisując umowę na wykonanie projektu miejscowego planu.
2. Prace planistyczne są w toku na etapie – zebrane wnioski, przygotowanie projektu planu miejscowego do uzgodnień i opiniowania.
3. Ustalenia planu miejscowego będą zgodne z uchwaloną I zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

■ **Uchwała Nr XXIX/174/2016 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 16 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 382/3, 309/1, 305/2, 379, 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/6 w Pelczynie**

W wyniku analizy postępu prac planistyczny w kwestii dotyczącej zmiany planu ustalono:

1. Do realizacji wymienionej uchwały Burmistrz przystąpił 7 czerwca 2016 r. podpisując umowę na wykonanie projektu miejscowego planu.
2. Prace planistyczne są w toku na etapie – zebrane wnioski, przygotowanie projektu planu miejscowego do uzgodnień i opiniowania.
3. Ustalenia planu miejscowego będą zgodne z uchwaloną I zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

■ **Uchwała Nr XXXV/215/2016 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 11 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały**

W wyniku analizy postępu prac planistyczny w kwestii dotyczącej zmiany planu ustalono:

1. Sporządzenie miejscowego planu we wsi Uskorz Mały dotyczy terenu położonego w sąsiedztwie nieczynnego historycznego cmentarza i polegać będzie na zmniejszeniu strefy ochrony sanitarnej cmentarza.
2. Zakładane ustalenia miejscowego planu we wskazanym zakresie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy wołów uchwalonym 17 stycznia 2013 r.
3. Procedura planistyczna trwa na etapie zbierania wniosków.

IV. Analiza złożonych wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W Urzędzie Miejskim w Wołowie w Wydziale Infrastruktury Technicznej i Inwestycji prowadzony jest rejestr złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium.

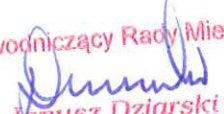
Rejestr prowadzony jest w układzie tabelarycznym narastająco.

Od uchwalenia planów miejscowych wymienionych w pkt.I.2 niniejszego opracowania do dnia 30 grudnia 2016 r. zarejestrowanych jest 185 wniosków, w tym te wnioski, które objęte zostały opracowaniem z sierpnia 2014 r.

Mając na uwadze potrzeby wynikające z dokonanej w sierpniu 2014 r. analizy złożonych wniosków oraz wniosków złożonych w terminie późniejszym, aktualnej analizie poddano wszystkie wnioski od nr 1 do nr 185.

Niniejsza analiza wniosków składa się z;

1. **części tabelarycznej** zawierającej:
 - numer danego wniosku o dokonanie zmiany przeznaczenia terenu, wynikający z prowadzonego w Urzędzie Miejskim w Wołowie rejestru złożonych wniosków,
 - datę złożenia wniosku,
 - oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
 - przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - wnioskowane przez wnioskodawcę przeznaczenie terenu,
 - wynik rozpatrzenia wniosku,
 - uzasadnienie do rozpatrzenia,
 - ewentualne dodatkowe uwagi.
2. **Części graficznej** zawierającej te fragmenty map poglądowych z rysunkiem planu, na których wskazano lokalizację nieruchomości wnioskowanych do zmian.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Dziarski

CZĘŚĆ TABELARYCZNA
ANALIZY ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA
ANALIZY ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW

V. Podsumowanie

Po dokonaniu analizy zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, poddaniu ocenie obowiązujących aktualnie dokumentów planistycznych tj. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołów i Miejscowych Planów zagospodarowania Przestrzennego, rozpatrzeniu wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego oraz uwzględnieniu opracowania pn. „Analizy służące określeniu potrzeb rozwojowych Miasta i Gminy Wołów” opracowanego zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się co następuje:

1. Rozwój gminy ukierunkowany jest na zabudowę mieszkaniową jako zaplecze mieszkalne aglomeracji wrocławskiej oraz rozwój towarzyszących usług kulturalno-oświatowych oraz turystycznych.
2. Dane z opracowanych bilansów terenów pod zabudowę wskazują, że suma powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy oraz zaplanowanej w obowiązujących planach przedstawia się następująco:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej (łącznie: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) wynosi: 3 912 528 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej wynosi: 1 450 317 m²,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wynosi: 890 094 m².Natomiast zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę na okres perspektywiczny 30 lat przedstawia się następująco:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej (łącznie: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej) wynosi: 1 120 043 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej wynosi: 587 931 m²,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wynosi: 624 015 m².Dane te wskazują na to, że ogólnie w Gminie Wołów ilość terenów pod zabudowę jest wystarczająca.
3. W mieście Wołów ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest wystarczająca, natomiast odczuwalny jest deficyt terenów pod zabudowę wielorodzinną.
4. Wsie w Gminie Wołów posiadają znaczną ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową, ale są to tereny, które często położone są z dala od zwartej zabudowy wsi, wymagają nakładów na uzbrojenie techniczne i mogą stanowić rezerwę terenów pod budownictwo mieszkaniowe dla deweloperów, którzy kompleksowo je zagospodarują.
5. Przeznaczone w planach miejscowych tereny pod zabudowę, położone w pobliżu terenów już zainwestowanych, wymagają uzupełnienia uzbrojenia technicznego, a tereny położone w znacznej odległości, wymagają budowy nowych odcinków sieci uzbrojenia technicznego w tym wodno-kanalizacyjnych, elektroenergetycznej i drogowej
6. Ze złożonych wniosków w sprawie zmiany planu miejscowego wynika, że mieszkańcy często wyrażają potrzebę rozbudowy już istniejącej zabudowy na własnych terenach położonych w bliskim sąsiedztwie ich gospodarstw, które obecnie są terenami rolniczymi. W obecnym stanie prawnym, właściciele posiadający nieruchomości o niezbędnym areale, nie mają możliwości rozbudowy własnych gospodarstw.
7. Na terenie Gminy Wołów brakuje terenów pod lokalizację usług publicznych typu domy opiekuńcze, domy pomocy społecznej i inne obiekty kultury i rekreacji.
8. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego brak jest terenów pod lokalizację urządzeń mających na celu wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii zwanych OZE o mocy przekraczającej 100kW.
9. Ilość terenów pod aktywność gospodarczą i przemysłową można uznać za wystarczającą.
10. Obserwuje się, iż wraz ze zmianą właścicieli niektórych gospodarstw rolniczych i hodowlanych zachodzą zmiany w kierunku rozwoju, stąd istnieje potrzeba dokonywania

zmian przeznaczenia niektórych terenów (przykładem jest teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, na którym wnioskuje się o usługi hotelowe, gastronomii, rekreacji i szkoleń).

11. Ustalenia obowiązujących planów miejscowych w części opisowej zawierają niesprecyzowane wystarczająco treści, które stwarzają brak jednoznacznej interpretacji.

VI. WNIOSKI

1. Obowiązujące studium i plany miejscowe co do zgodności z kierunkami rozwoju Gminy Wołów są w zasadzie aktualne.
2. Z uwagi na trwający ciągły rozwój gospodarczy gminy nie wyklucza się potrzeby wprowadzania dodatkowych terenów pod inwestycje celu publicznego lub innych wyższej konieczności, które wymagać będą dokonywania zmian tych dokumentów planistycznych w następującym zakresie:
 - Zamiany przeznaczenia wybranych terenów, położonych poza obszarami rolniczymi, w celu dostosowania ich funkcji do stanu faktycznego, zgodnego ze sposobem obecnego użytkowania.
 - Zamiany wybranych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową w tym pod usługi publiczne i odwrotnie.
 - Zmiana wybranych terenów usługowych, aktywności gospodarczej, przemysłowych itp. innych niż rolnicze na zabudowę mieszkaniową.
 - Zmiany przeznaczenia wybranych terenów rolniczych położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej na tereny mieszkaniowe lub pod inwestycje celu publicznego lub wyższej konieczności
 - Wyznaczenie obszarów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100kW.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Dziarski