

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/287/2021 Rady Gminy Wartkowice z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice oraz uchwałą nr LV/307/2022 Rady Gminy Wartkowice z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zapisów studium. Projekt planu obejmuje ochroną element zagospodarowania przestrzennego w postaci terenu placu oznaczonego symbolem 1KOR będący charakterystycznym elementem zagospodarowania oraz punktem widokowym na park z pałacem zlokalizowanym na terenie 1ZP. Zasady zagospodarowania terenu 1KOR wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu, ustaleniach dotyczących obszaru przestrzeni publicznej oraz ustaleniach w zakresie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest park wraz z pałacem i oficynami wpisanymi do rejestru zabytków. Wszelkie roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W celu ochrony ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego od strony północnej i południowej parku plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz ustaleń studium. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego.

##### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, biogazowni oraz z wyjątkami przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalono również zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości

oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Na terenie 1ZP i 1MN-U-PEF znajdują się pomniki przyrody dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach terenu 1RZM i 3RZ występują grunty rolne klas III, które pozostają w rolniczym przeznaczeniu, w związku z czym nie ma konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest zespół pałacowo - parkowy wpisany do rejestru zabytków, dla których zasady realizacji robót budowlanych określają przepisy odrębne. Na terenie 3MN-U zlokalizowany jest obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków (dom nr 6), dla którego plan ustala m.in. obowiązek zachowania gabarytów budynku, kształtu dachu, proporcji i lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych. Dla terenu 1ZP obejmującego zespół pałacowo-parkowy oraz dla terenów stanowiących jego sąsiedztwo plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej. Od strony północnej oraz południowej zespołu pałacowo-parkowego plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej ochrony ekspozycji parku.

Na rysunku planu wrysowano stanowiska archeologiczne. Dla dwóch z nich plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefę ochronną od linii w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Od południowej strony obszar planu graniczy z terenem leśnym. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj planowanej zabudowy wymagał określenia wskaźników zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Na terenach 1MN-U-PEF i 1KOP-PEF plan ustala granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, w których musi się zamknąć negatywne oddziaływanie tych urządzeń.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stary Gostków, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (wojewódzkich i gminnych) oraz istniejącej infrastruktury technicznej (m.in. wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej). W granicach objętych planem znajduje się Urząd Gminy Wartkowice. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod m.in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną mieszkańców i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy nowych dróg (tereny 1KDD i 4KDD) i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczaniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz określeniu warunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu parkowo-pałacowego.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W obszarze planu występuje infrastruktura elektroenergetyczna, wodociągowa oraz kanalizacyjna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Wartkowice uchwały nr LI/287/2021 z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice oraz uchwały nr LV/307/2022 z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 18 maja 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do planu, który nie został uwzględniony przez Wójta Gminy Wartkowice.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wartkowice, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 5 października

2023 r. o godz. 11:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Wartkowie.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 160 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Dodatkowo na terenie IIW zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych zapewniające zaopatrzenie w wodę dla miejscowości Stary Gostków. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz określeniu warunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu zespołu parkowo-pałacowego. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz kanalizacyjna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Wartkowie uchwały nr LI/287/2021 z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie oraz uchwały nr LV/307/2022 z dnia 31 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Gostków, gmina Wartkowie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 18 maja 2022

r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do planu, który nie został uwzględniony przez Wójta Gminy Wartkowice.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wartkowice, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 11:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Stary Gostków z istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną wymagającymi rozbudowy. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W sąsiedztwie skrzyżowania dróg wojewódzkich zlokalizowany jest przystanek autobusowy zapewniający możliwość korzystania ze zbiorowych środków transportu.

5. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie nowego planu dla części miejscowości Stary Gostków wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą Nr VII/35/2019 Rady Gminy Wartkowice z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowice. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca zabudowa oraz część projektowanej zabudowy posiada obsługę z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy nowych dróg i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz kanalizacyjna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie rozbudowa istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

W granicach obszaru objętego planem Gmina Wartkowice posiada m.in. działki niezabudowane, które w planie miejscowym są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Uchwalenie planu miejscowego pozwoli dokonać podziałów i sprzedać części nieruchomości co będzie stanowić dochód gminy. Dodatkowo ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.