UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Gminy Walce
zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walce

Rada Gminy Walce podjęła dnia 29 marca 2023 r. uchwałę nr LXI/477/2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walce. Podjęta zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walce, uchwalonego uchwałą nr XIV/116/2016 Rady Gminy Walce z dnia 11 maja 2016 r.

Zmiana planu została podjęta w celu uwzględnienia zmian ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walce przyjętych w 2023 r., a także pozytywnie rozpatrzonych wniosków o zmianę planu oraz nowych zamierzeń inwestycyjnych Gminy.

W procedurze opiniowania i uzgadniania do projektu zmiany planu zgłoszone zostały uwagi na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W wyniku uwzględnienia części tych uwag w dokumencie przedłożonym do opiniowania i uzgadniania wprowadzone zostały następujące zmiany:

1) z wymogu minimalnej liczby miejsc parkingowych dla obiektów użyteczności publicznej, określonej w § 9 pkt 4 lit. d, wyłączone zostały żłobki, przedszkola, szkoły i domy opieki społecznej, ponieważ potrzeby parkingowe dla tych obiektów są mniejsze; w konsekwencji - dla obiektów będzie obowiązywała liczba miejsc parkingowych określona w lit. j;
2) wyłączono z terenu zabudowy wielorodzinnej 2MW jedną niedużą działkę, ponieważ jest otoczona z trzech stron zabudową mieszkaniową jednorodzinną (rys. zmiany planu nr 3);
3) zrezygnowano z dalszego procedowania projektowanej zmiany przeznaczenia terenu pokazanej na rysunku nr 4; zmiana planu obejmująca ten teren została zawieszona do czasu uchwalenia planu ogólnego ze względu na zmianę zamierzeń inwestycyjnych planowanych na tym terenie niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce;
4) na obszarze zmiany planu pokazanej na rysunku nr 6: (1) usunięty został teren 1ZP, (2) na części terenu 1ZP włączonej do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4MNW-MNB zaplanowano pas zieleni izolacyjnej, (3) w konsekwencji ww. zmian zwiększona została minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;
5) zmieniona została granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku nr 12 oraz wprowadzony nowy teren drogowej komunikacji wewnętrznej 4KR; celem tej zmiany jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej działek budowlanych planowanych na terenie 3MNW;
6) na obszarze zmiany planu pokazanej na rysunku nr 13 teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego 1UB powiększony został o jedną działkę niezabudowaną i – w konsekwencji – zmienione zostały wskaźniki zagospodarowania tego terenu;
7) w ustaleniach dotyczących terenu obiektów i urządzeń infrastruktury (§ 58), obejmującego działkę gminną z oczyszczalnią ścieków, dodano przeznaczenie uzupełniające: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego; celem zmiany jest umożliwienie na tym terenie budowy magazynu zarządzania kryzysowego wymaganego przepisami odrębnymi.

Wprowadzone zmiany do projektu planu nie wchodzą w zakres właściwości organów opiniujących i uzgadniających, w związku z czym nie ma konieczności ponawiania procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Wykaz wszystkich projektowanych zmian planu, wraz z opisem i uzasadnieniem, zawiera załącznik do uzasadnienia.

***

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w dalszej treści – „ustawa pzp"), w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się obowiązkowo:

I. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy pzp;
II. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy pzp, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
III. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. <u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy pzp</u>

Artykuł 1 ust. 2 ustawy pzp stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni;
7) prawo własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ad. 1) <u>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</u> uwzględniono w projekcie zmiany planu określając: sposób sytuowania budynków w stosunku do drogi lub granic działki budowlanej, geometrię dachów oraz kolorystykę dachów w nawiązaniu do układu i cech zabudowy istniejącej na terenach objętych zmianą planu i w ich sąsiedztwie. Dodatkowo ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego służy określenie wysokości obiektów budowlanych w zasadach kształtowania zabudowy.

Ad. 2) Walory krajobrazowe zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu przez zachowanie istniejącej zieleni na terenie 1ZP jako terenu zieleni urządzonej, oraz na terenie 1KOR poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zabudowa na terenach objętych zmianą planu nie wyróżnia się walorami architektonicznymi wymagającymi ochrony.

Ad. 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono aktualizując ustalenia określające dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów chronionych akustycznie.

Ad. 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu przez uwzględnienie zasad ochrony budynku o cechach zabytkowych oraz układu historycznego wsi, określonych w obowiązującym planie. W projekcie zmiany planu nie uwzględniono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów wymagających takiej ochrony.

Ad. 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych nie zostały uwzględnione ponieważ, ze względu na zakres zmiany planu, nie było takiej potrzeby.

Ad. 6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono w projekcie zmiany planu umożliwiając realizację planowanej zabudowy na terenach położonych w zwartej zabudowie wsi, przy istniejących drogach i uzbrojonych; realizacja ustaleń zmiany planu wpłynie na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

Ad. 7) Projekt zmiany planu został podjęty w wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosków właścicieli terenów objętych zmianą, uwzględnia więc prawo własności.

Ad. 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu, ponieważ na terenach objętych opracowaniem nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa a ograny właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, po otrzymaniu zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, nie zgłosiły w tym zakresie żadnych wniosków.

Ad. 9) Potrzeby interesu publicznego uwzględniono w projekcie zmiany planu umożliwiając budowę nowych obiektów usług publicznych na powiększonych terenach usług 1UZ-UE-UK i 1UB.

Ad. 10) Obszar objęty zmianą planu jest uzbrojony, w związku z czym nie ma potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Ad. 11 i 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględnione zostały zgodnie z przepisami ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Ad. 13) Wymóg potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie ma związku z zakresem projektowanych zmian planu.

Artykuł 1 ust. 3 ustawy pzp stanowi, że 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. Na obecnym etapie sporządzania zmiany planu nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. Wyniki analizy środowiskowej zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu - na ich podstawie określone zostały zasady ochrony środowiska. Ponieważ projekt zmiany planu w niewielkim zakresie zmienia stan faktyczny oraz ustalenia obowiązującego planu, nie było potrzeby przeprowadzenia analiz ekonomicznych i społecznych.

Artykuł 1 ust. 4 ustawy pzp, określający sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, został uwzględniony na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce; w projekcie zmiany planu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone zostały w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy - zgodnie z ustaleniami Studium.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy pzp oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Artykuł 32 ustawy pzp stanowi, że wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Rada Gminy Walce przyjęła uchwałę, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy pzp, 27 stycznia 2016 r. (uchwała nr XII/101/2016 Rady Gminy Walce z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Walce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Walce). Uchwała została przyjęta w oparciu o opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Walce". W ww. opracowaniu, we wnioskach i wytycznych, stwierdzono m. in. że plany należy „(…) wykonywać sukcesywnie, w granicach określonych sołectw z preferencją sołectw, dla których stwierdzono większą mobilność inwestycyjną." Przedmiotowy projekt zmiany planu sporządzono dla terenów objętych mpzp wsi Walce, na których planuje się nowe inwestycje, zatem jego opracowanie jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w procedurze sporządzania zmiany planu, tj. w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, opublikowanym na stronie internetowej gminy, podano informację o możliwości składania wniosków i uwag drogą elektroniczną oraz adres mailowy, na który wnioski i uwagi można składać.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiana planu dla terenów usług 1UB, 1UZ-UE-UK została podjęta w celu umożliwienia realizacji publicznych inwestycji gminnych, które będą finansowane z środków własnych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych (dofinansowania). Realizacja pozostałych zmian planu wpłynie na wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, nie będzie to jednak wzrost znaczący.

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Walce zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walce – załącznik

Zestawienie projektowanych zmian planu

L. p.	Wykaz zmian planu		Opis i uzasadnienie zmiany
	w uchwale	na rysunku planu	
1	2	3	4
1	w **§ 4:** zmienione: pkt 2 i 3 dodane: pkt 1a i 5a	-	Zmiany polegają na doprecyzowaniu definicji linii zabudowy oraz dodaniu dwóch definicji terminów użytych w nowych ustaleniach planu.
2	w **§ 5:** dodane: pkt 4a oraz 11 symboli przeznaczenia terenów w pkt 5	-	Zmiany formalne polegające na uzupełnieniu wykazu: - oznaczeń na rysunku planu, stanowiących obowiązujące ustalenia planu, o jedno oznaczenie użyte na rysunkach zmiany planu, - symboli przeznaczenia terenów o 11 nowych symboli, użytych w zmianie planu zgodnie z aktualnymi przepisami określającymi zasady sporządzania planu miejscowego.
3	w **§ 6** – uchylony pkt 4	-	Przepis usunięty ponieważ stwarza problemy interpretacyjne.
4.	w **§ 7** w pkt 1: zmienione lit. a, b, c dodane lit. e, f	-	Zmiana dostosowuje ustalenia planu dot. dopuszczalnych poziomów hałasu do obowiązujących przepisów.
5	w **§ 9**: zmieniona lit. a w pkt 2, w pkt 4: zmienione lit. d, l , dodana lit. m	-	Lit. a w pkt 2 została uzupełniona o ustalenia przeniesione ze zmienionej definicji linii zabudowy (zmiana redakcyjna). W pkt 4 w lit. d zmiany polegają na zmniejszeniu minimalnej ilości miejsc parkingowych i doprecyzowaniu obiektów, których ustalenie dotyczy. Zmiany w pkt 4 lit. l oraz dodana lit. m dostosowują ustalenia planu dot. miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową do obecnie obowiązujących przepisów określających zakres ustaleń planu.
6	w **§ 21 –** uzupełniony pkt 2	-	Zmiana polega na uzupełnieniu przepisu określającego stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o symbole nowych terenów wydzielonych w ramach zmiany planu.
7	w **§ 22** – skreślony symbol 59MN użyty w pięciu przepisach.	rysunek zmiany planu nr 4	Teren 59MN to jedna działka zabudowana, otoczona ze wszystkich stron terenami komunikacji; działka została włączony do terenu drogi 17KDL ponieważ planowana jest likwidacja istniejącej zabudowy i rozbudowa w tym miejscu skrzyżowania.
8	w §§ **22, 23, 24, 26** dodane jedno słowo w ustaleniach określających geometrię dachów.	-	W ustaleniach określających geometrię dachów dodane zostało słowo „głównych” w celu doprecyzowania, że wymagany kąt nachylenia połaci dachowych dotyczy tylko głównych połaci dachu.
9	po **§ 26** dodane: **§ 26a, § 26b, § 26c, § 26d ,**	rysunki. zmiany planu nr 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13	W dodanych paragrafach określone zostały ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, wydzielonych w wyniku uwzględnienia wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości pod taką zabudowę (rys. 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13) i w wyniku uwzględnienia wnioskowanej o zmianę układu komunikacyjnego (rys. 7).
10	po **§ 29** dodany **§ 29a**		

11	po **§ 30** dodane: **§ 30a, § 30b, § 30c, § 30d**	rysunki. zmiany planu nr 1, 3, 5, 7	W dodanych paragrafach określone zostały ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych z terenów o innym przeznaczeniu, w wyniku uwzględnienia wniosków o zmianę planu.
12	w **§ 35** – skreślony symbol 15U.	-	Teren 15 U został skreślony w § 35 ponieważ, w wyniku uwzględnienia wniosku o dopuszczenie na tym terenie funkcji mieszkaniowej, określone zostały dla niego nowe ustalenia w dodanym § 35a, zawierające warunki i zasady dopuszczenia takiej funkcji.
13	po **§ 35** dodany **§ 35a**		
14	w **§ 36** – skreślone symbole: 5UP, 6UP	rysunki zmiany planu nr 2 i 13	Zmiana polega na powiększeniu terenu usługowego 5UP kosztem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz określeniu dla obu terenów nowych ustaleń umożliwiających realizację planowanych inwestycji gminnych i – w konsekwencji - nadaniu im nowych symboli odpowiednio: 1UZ-UE-UK, 1UB.
15	po **§ 36** dodane: § 36a, § 36b		
16	po § 45 dodany **§ 45a**	rysunek zmiany planu nr 2	Zmiana polega na wydzieleniu z terenu zabudowy zagrodowej 7RM części jednej działki jako teren zabudowy zagrodowej 1RZM, w celu likwidacji zieleni izolacyjnej zaprojektowanej w obowiązującym planie w miejscu istniejącego budynku gospodarczego (na wniosek właściciela przedmiotowej działki).
17	w **§ 49** – skreślony symbol 1RU.	rysunek zmiany planu nr 8	Symbol na terenie 1RU został zmieniony na symbol 1RZP ze względu na określenie dla tego terenu nowych ustaleń w § 49a, uwzględniających wnioskowane przez właściciela nieruchomości zmniejszenie powierzchni zieleni izolacyjnej; w ramach zmiany planu usunięte zostały pasy zieleni od strony terenów rolniczych niezabudowanych, co umożliwi na efektywniejsze i bardziej racjonalne wykorzystanie działek pod planowaną zabudowę, bez szkody dla ochrony terenów mieszkaniowych przed uciążliwościami tej zabudowy.
18	po § 49 dodany **§ 49a**		
19	w § 58 dodany pkt 1a	-	Zmiana dotyczy terenu obiektów i urządzeń infrastruktury, obejmującego działkę gminną z oczyszczalnią ścieków, i polega na dodaniu przeznaczenia uzupełniającego: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, w celu umożliwienia budowy magazynu zarządzania kryzysowego wymaganego przepisami odrębnymi.
20	po § 59 dodany **§ 59a**	rysunek zmiany planu nr 13	W dodanym paragrafie określone zostały ustalenia dla terenu zieleni urządzonej 1ZP. Teren ten obejmuje część terenu przeznaczonego w obowiązującym planie na zieleń rekreacyjną (4ZR), pozostała po przeznaczeniu pozostałej jego części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wyniku uwzględnienia wniosku o zmianę planu.
21	w **§ 68** – skreślony pkt 68	rysunek zmiany planu nr 4	Pkt 68 został skreślony, ponieważ zawiera ustalenia dla ciągu pieszego 7KP, który został włączony do terenu drogi 17KDL w związku z planową w tym miejscu rozbudową skrzyżowania.
22	po § 68 dodane: **§ 68a, § 68b, 68c**	rysunki zmiany planu nr 6, 7, 13	W dodanych paragrafach określone zostały ustalenia dla nowych terenów komunikacji, w tym: dla czterech terenów drogowej komunikacji wewnętrznej (rys. nr 6, 7, 12, 13), jednego terenu komunikacji pieszo-rowerowej (rys. nr 7) i jednego terenu placu (rys. 13). Wydzielenie tych terenów jest konsekwencją wprowadzonych zmian przeznaczenia terenów w ich sąsiedztwie.