UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Gminy Walce
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożec

Rada Gminy Walce podjęła dnia 29 marca 2023 r. uchwałę nr LXI/480/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Brożec.

Zgodnie z uchwałą inicjującą, projekt planu obejmuje działkę gminną nr 1154/17 położoną w centrum wsi Brożec przy skrzyżowaniu dróg powiatowych nr 1810 O i 1210 O, na której znajduje się Centrum Dziedzictwa Kulturowego i Turystycznego.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Brożec, przyjęty uchwałą nr V/23/03 Rady Gminy Walce z dnia 3 lutego 2003 r. W obowiązującym planie zainwestowana część tego obszaru to teren usługowy z przeznaczeniem podstawowym: „muzeum maszyn i sprzętu rolniczego z zielenią urządzoną i placem rekreacyjnym", pozostała, niezabudowana część przeznaczona jest pod obiekty przemysłowo-wytwórcze.

Nowy plan został podjęty w celu przeznaczenia całej działki pod zabudowę usługową, co umożliwi realizację planowanego na niej centrum szkoleniowo-rekreacyjnego.

Projektowana zmiana przeznaczenia jest zgodna z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce, bowiem obszar objęty planem znajduje się w dwóch strefach funkcjonalno-przestrzennych: w strefie usługowej 1U przeznaczonej pod zabudowę użyteczności publicznej, oraz w strefie produkcyjno-usługowej 1PU, w której zabudowa usługowa wymieniona jest jako jedno z przeznaczeń podstawowych.

***

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. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy pzp

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) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego uwzględniono w projekcie planu określając zasady kształtowania układu nowej zabudowy w nawiązaniu układu zabudowy istniejącej. Dodatkowo ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego służą wymagania dotyczące formy nowych i przebudowywanych budynków nie objętych ochroną konserwatorską określone w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m określone w zasadach kształtowania zabudowy.

Ad. 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w projekcie planu w ustaleniach określających zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ponieważ znajdujące się na obszarze objętym planem budynki o walorach architektonicznych są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, a cały obszar znajduje się w granicach zabytkowego układu ruralistycznego z zespołem folwarcznym, który również ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono określając zasady ochrony wód podziemnych dla części obszaru położonego w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 332. (Zbiornik nie jest objęty ochroną przepisami powszechnie obowiązującego prawa). Ponadto – realizując ustawowy wymów określania w planie miejscowym zasad kształtowania krajobrazu – w projekcie planu określono nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy obszaru objętego planem z przyległym terenem zabudowy produkcyjnej.

Ad. 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione w projekcie planu w ustaleniach określających zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W ramach tych ustaleń objęto ochroną konserwatorską zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj.:
- dwa zabytkowe budynki,
- zabytkowy układ ruralistyczny z zespołem folwarcznym (w na obszarze objętym planem znajduje się zespół folwarczny),

i określono zasady ich ochrony.
W projekcie 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 uwzględniono jedynie w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych określając minimalną ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie uwzględniono pozostałych wyżej wymienionych wymagań ponieważ, ze względu na uwarunkowania i przeznaczenie planowanej zabudowy, nie ma takiej potrzeby i konieczności.

Ad. 6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono w projekcie planu umożliwiając intensyfikację zabudowy na obszarze objętym planem, który leży w centrum wsi przy istniejących drogach i jest w pełni uzbrojony; realizacja ustaleń planu wpłynie na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

Ad. 7) Projekt planu uwzględnia prawo własności, bowiem działka ewidencyjna objęta planem stanowi własność Gminy Walce.

Ad. 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały uwzględnione w projekcie planu, ponieważ na obszarze objętym planem 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 planu wydzielając istniejący plac rekreacyjny jako przestrzeń publiczną, co stanowi jego prawną ochronę przed zabudową i innym zagospodarowaniem nie służącym społeczności lokalnej.

Ad. 10) Obszar objęty planem jest uzbrojony, w związku z czym nie ma potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; w projekcie planu uwzględniono możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy lokalizowanej na tym terenie.

Ad. 11 i 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem 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. Projekt planu nie został poddany procedurze udziału społeczeństwa w ramach przepisów 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, ponieważ, ze względu na niewielki zakres zmian obowiązującego planu, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 48 ust. 1 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) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, uwzględniono określając zakaz działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych GZWP 332.

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 planu nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

Wyniki analizy środowiskowej zostały uwzględnione w projekcie planu - na ich podstawie określone zostały zasady ochrony środowiska.

Ponieważ projekt 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, określa sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy. Przepisy tego artykułu nie zostały uwzględnione, ponieważ w projekcie planu nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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." oraz „zaleca się sporządzenie mpzp dla obszarów nie pokrytych jeszcze planami, co pozwoli na prowadzenie spójnej polityki przestrzennej na terenie całej gminy oraz bieżące uaktualnianie planów opracowanych przed rokiem 2003 r. (….)".
Przedmiotowy projekt planu sporządzono dla obszaru położonego w granicach mpzp wsi Brożec sporządzonego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (uchyloną w 2023 r.), na którym 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.

W projekcie planu projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w procedurze sporządzania planu, tj. w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu oraz w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, opublikowanych 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

Plan został podjęty w celu umożliwienia realizacji publicznej inwestycji gminnej - centrum szkoleniowo-rekreacyjne. Inwestycja będzie finansowana z środków własnych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych (dofinansowania).