

## **UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY WOJSŁAWICE**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Wojsławice, Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski i Kukawka**

Niniejsze uzasadnienie realizuje wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Wojsławice, Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski i Kukawka sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLIX/241/2022 Rady Gminy Wojsławice z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojsławice w zakresie lokalizacji terenów produkcji i usług oraz elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW.

Projekt planu obejmuje swym zasięgiem 16 odrębnych obszarów: 11 obszarów położonych w miejscowości Wojsławice oraz pojedyncze obszary położone w miejscowościach Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski i Kukawka. Celem sporządzenia miejscowego planu jest wskazanie nowych terenów inwestycyjnych w gminie, w szczególności w zakresie usług i produkcji, w tym produkcji energii poprzez wskazanie lokalizacji elektrowni słonecznych (instalacji fotowoltaicznych). Ponadto plan dokonuje również aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania na obszarach posiadających już przeznaczenie inwestycyjne, ustalając na tych obszarach nowe budowlane przeznaczenie terenów, zwiększając ich atrakcyjność inwestycyjną, jednocześnie dostosowując zapisy planu do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa dotyczących zakresu ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojsławice przyjętym uchwałą Rady Gminy Wojsławice Nr XXXVIII/200/22 z dnia 26 kwietnia 2022 roku.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu obejmuje obszary oznaczone na załącznikach graficznych do uchwały od nr 1 do nr 16. Obszar położony w granicach załącznika nr 1 obejmuje tereny miejscowości Wojsławice, w części zabudowane budynkami usługowymi, magazynowymi, gospodarczymi i innymi obiektami wykorzystywanymi w działalności gospodarczej, głównie z zakresu usług handlowo-usługowych, w tym sprzedaży paliw (stacja paliw). Ponadto w jego granicach w znacznej części znajdują się tereny

niezabudowane i użytkowane rolniczo. Do istotnych uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie powyższego obszaru jest przebieg drogi powiatowej nr 1839 L stanowiącej oś komunikacyjną obszaru, istnienie granic zabytkowej murowanej kapliczki (Świętej Tekli) oraz sąsiedztwo istniejącego cmentarza, uwzględniając również jego rozbudowę zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu dokonuje w tym obszarze wskazania nowych terenów inwestycyjnych dla realizacji usług i produkcji, a także obejmując tereny posiadające już przeznaczenie inwestycyjne służy wyznaczeniu uporządkowanego planistycznie jednego obszaru inwestycyjnego, tworzącego jedną urbanistyczną całość – jednocześnie aktualizując zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa.

Obszar położony w granicach załącznika nr 2 w miejscowości Wojślawice przy drodze powiatowej nr 1839 L stanowi kontynuację terenów inwestycyjnych położonych w sąsiedztwie obszaru wskazanego na załączniku nr 1. Obszar ten obejmuje tereny istniejących usług z zakresu obsługi pojazdów oraz fragment terenu niezabudowanego nieprzeznaczonego dotychczas pod zabudowę. W obszarze tym występują również pojedyncze budynki mieszkalne. Projekt planu obejmując ten obszar dokonuje rozszerzenia terenu inwestycyjnego oraz ustala nowe zasady zabudowy i zagospodarowania dla lokalizacji nowych usług. Ponadto zapisy planu uwzględniają fakt położenia obszaru w granicach stanowiska archeologicznego wskazanego na podstawie AZP wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, a także sąsiedztwo cmentarza i wynikające z powyższego ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu.

Projekt planu w obszarze wyznaczonym na załączniku nr 3 położonym w miejscowości Wojślawice przy drodze gminnej prowadzącej do miejscowości Czarnożozy obejmuje tereny dotychczas wyłącznie niezabudowane i użytkowane rolniczo, głównie w postaci upraw polowych. W granicach tych terenów projekt planu wskazuje nowe tereny inwestycyjne – teren usług i produkcji oraz teren lokalizacji elektrowni słonecznej tj. teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW.

Kolejnym dotychczas niezabudowanym i użytkowanym rolniczo terenem przeznaczanym pod funkcję terenu usług jest teren określony załącznikiem nr 4 usytuowany analogicznie jak w przypadku obszarów położonych na załącznikach nr 1 i 2 – przy drodze powiatowej nr 1839 L. W przeznaczeniu tego terenu uwzględniono sąsiedztwo istniejącego urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego, poprzez określenie w projekcie planu przeznaczenia przyległego terenu w postaci terenu zieleni naturalnej.

Obszary wskazane na załącznikach nr 5 i 6 położone w granicach miejscowości Wojślawice i częściowo przy drodze wojewódzkiej nr 846 stanowią o ponownym wykorzystaniu inwestycyjnym terenów, które w przeszłości posiadały funkcje inwestycyjne związane z eksploatacją złoża piasku i funkcjonowaniem cegielni (załącznik nr 5) oraz funkcje publiczne związane z istnieniem składowiska opadów komunalnych (załącznik nr 6) – obecnie zrekultywowanego. Na terenach tych znajdują się obecnie głównie zadrzewienia i zakrzewienia. W przypadku terenu wskazanego na załączniku nr 5 projekt planu wyznacza funkcję inwestycyjną w postaci terenu usług i produkcji oraz zachowuje dotychczasowe rolne przeznaczenie działek przyległych do terenu. Z kolei w przypadku terenu wskazanego na załączniku nr 6 projekt planu wyznacza teren lokalizacji elektrowni słonecznej tj. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW. Ponownemu wykorzystaniu inwestycyjnemu terenu położonego w obszarze załącznika nr 6 sprzyja istnienie na tym obszarze nieruchomości stanowiących własność gminy Wojślawice.

Kolejnym obszarem, który wskazuje tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych w granicach miejscowości Wojstawice jest obszar określony granicami na załączniku nr 7. Obszar ten aktualnie jest niezabudowany i pełni funkcje rolniczą – upraw polowych.

Obszarem, w którym dokonuje zmian w przeznaczeniu terenów w części posiadających już przeznaczenie inwestycyjne, jest również obszar wskazany na załączniku nr 8, położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy centrum ośrodka gminnego - miejscowości Wojstawice. Aktualnie obszar ten jest nieużytkowany, a także w części stanowią go tereny rolnicze – łąki i pastwiska. Ustalenia projektu planu dla tego obszaru w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu dokonują zmiany przeznaczenia terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usług komunikacji, a także w części z terenu łąk i pastwisk tj. (nie wskazanego do zabudowy) na teren lokalizacji usług oraz w części zieleni urządzonej, w tym towarzyszącej funkcji usługowej. Projekt planu wskazując powyższe nowe funkcje oraz zasady zabudowy i zagospodarowania uwzględnia szczególne uwarunkowania obszaru wynikające z jego położenia tj. w granicach obszaru ochrony układu urbanistycznego osady Wojstawice wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego, w zasięgu istnienia stanowisk archeologicznych wskazanych na podstawie AZP oraz w obrębie miejsca pamięci – mogiły zbiorowej z czasów II wojny światowej. Nieruchomości objęte planem na tym obszarze stanowią aktualnie własność gminy Wojstawice.

Nowym terenem będącym również własnością gminy Wojstawice wskazywanym w projekcie planu pod lokalizację usług jest teren położony w obszarze załącznika nr 9, zagospodarowany aktualnie jako punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Przeznaczenie inwestycyjne tego terenu umożliwi lokalizację nowych inwestycji budowlanych oraz jego szersze wykorzystanie służące funkcji publicznej.

Z lokalizacją funkcji publicznych wiąże się również przeznaczenie terenów określonych granicami obszaru opracowania planu na załączniku graficznym nr 10. W jego granicach, na terenach własności gminy Wojstawice, projekt planu wskazuje tereny lokalizacji usług, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych w postaci zbiornika wodnego. Z zagospodarowaniem tego terenu wiąże się potrzeba realizacji inwestycji rekreacyjnych oraz kulturowych służących mieszkańcom oraz rozwojowi na obszarze gminy funkcji turystycznej. Rozstrzygnięcia planu na tym obszarze wykorzystują naturalne uwarunkowania dla lokalizacji tego typu inwestycji. Obszar ten w obowiązującym planie był przeznaczony pod funkcję zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnicze – łąk i pastwisk.

Istotnym zakresem przygotowanego projektu miejscowego planu jest wskazanie terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. Oprócz terenów przeznaczanych pod elektrownie słoneczne w granicach miejscowości Wojstawice projekt planu wskazuje również takie tereny w miejscowościach: Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski – zgodnie z granicami wskazanymi na załącznikach nr 11, 12, 13 i 14. Zakresem miejscowego planu w odniesieniu do tych obszarów jest przeznaczenie terenu wyłącznie pod lokalizację elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500 kW wraz z infrastrukturą im towarzyszącą.

Projekt planu dokonuje również wskazania, zgodnie z obszarem określonym na załączniku nr 15 terenu lokalizacji infrastruktury komunalnej – istniejącego ujęcia wody. Objęcie planem terenu istniejącego ujęcia wody jest zadaniem naprawczym w odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu, który błędnie wskazywał jego lokalizację, a także ma na celu umożliwienie w jego obrębie realizacji w przyszłości nowych inwestycji służących utrzymaniu i funkcjonowaniu ujęcia wody.

Ostatnim obszarem objętym planem – zgodnie z załącznikiem nr 16, są tereny położone w miejscowości Wojstawice, dla których plan ustala funkcje rolnicze: zabudowy zagrodowej oraz

rolnictwa z zakazem zabudowy, a także pojedynczy teren o funkcji usługowej. Wyznaczone tereny zabudowy zagrodowej stanowią kontynuację funkcji terenów sąsiednich i są wynikiem zmian dokonanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przyjętym w 2022 r., w szczególności w zakresie dotyczącym likwidacji lokalizacji obwodnicy Wojśławic na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 846. Powyższe spowodowało możliwość przywrócenia terenom funkcji zabudowy zagrodowej, zgodnie z istniejącym ich zagospodarowaniem. Dodatkowo w granicach powyższego obszaru wprowadzono tereny zabudowy zagrodowej na gruntach dotychczas niezabudowanych i użytkowanych dotychczas rolniczo, które zostały zlokalizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej, zgodnie z rozstrzygnięciami dokonanymi w Studium. Zasady zabudowy i zagospodarowania powyższych terenów uwzględniają istniejące na tym obszarze uwarunkowania w postaci stanowiska archeologicznego wskazanego na podstawie badań AZP oraz budynku młyna wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Podsumowując, celem sporządzenia miejscowego planu dla poszczególnych obszarów jest:

- 1) dla obszarów położonych na załącznikach nr 1, 2, 3, 4, 5 i 8 w granicach miejscowości Wojśławice – wskazanie nowych terenów inwestycyjnych o powierzchni 18,4 ha, przeznaczanych głównie pod usługi i produkcję obejmujących w części również istniejące tereny o takich funkcjach, dla których plan określa nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) dla obszarów położonych w granicach załączników nr 9 i 10 w granicach miejscowości Wojśławice oraz załącznika nr 15 – wyznaczenie terenów lokalizacji usług, zieleni urządzonej, zbiornika wodnego oraz infrastruktury ujęcia wody – służących funkcji publicznych i realizacji zadań własnych gminy;
- 3) dla obszarów położonych w granicach załączników nr 3, 6, 7, 11, 12, 13 i 14 w granicach miejscowości Wojśławice, Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski – wyznaczenie terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW w postaci elektrowni słonecznych o łącznej powierzchni 30,6 ha;
- 4) dla obszaru położonego w granicach załącznika nr 16 w granicach miejscowości Wojśławice – wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej o powierzchni 6,5 ha, w tym głównie na skutek uwolnienia terenów dotychczas zarezerwowanych w obowiązującym miejscowym planie pod lokalizację obwodnicy Wojśławic na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 846.

Sporządzony miejscowy plan wskazuje nowe tereny zabudowy głównie o funkcji inwestycyjnej w granicach miejscowości Wojśławice – tj. głównym ośrodku gminnym szczególnie predysponowanym do rozwoju. Na powyższe wpływa dostępność do istniejących usług o zasięgu gminnym oraz infrastruktury technicznej. Obszar sporządzenia planu dotyczący miejscowości Wojśławice pozostaje w części zasięgu obsługi i możliwości rozbudowy sieci infrastruktury komunalnej, co minimalizuje w przyszłości wielkość nakładów finansowych związane z ich rozbudową. Z kolei dla pozostałych obszarów położonych poza granicami miejscowości Wojśławice projekt planu dokonuje niemal wyłącznie przeznaczenie terenów pod lokalizację elektrowni słonecznych służąc zwiększeniu dochodów dla budżetu gminy i jednocześnie realizując politykę krajową i europejską wspierającą wzrost wykorzystania energii odnawialnej w produkcji energii elektrycznej.

Przeznaczenie terenów oraz zasady zabudowy i zagospodarowania w projekcie planu przyjęte zostały zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojśławice uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wojśławice Nr XXXVIII/200/22 z dnia 26 kwietnia 2022 roku.

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Wojsławice, Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski i Kukawka sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników zabudowy, intensywności zabudowy i gabarytów obiektów.

Przygotowany projekt planu realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju, dokonuje zmian w przeznaczeniu terenów w sposób zrównoważony, z poszanowaniem istniejących uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, w sposób ograniczony przestrzennie wyznacza nowe tereny inwestycyjne, gwarantując zachowanie i dalsze funkcjonowanie środowiska przyrodniczego w gminie. W szczególności wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z docelowym odprowadzeniem ścieków na części obszarów objętych planem tj. wskazywanych w granicach miejscowości Wojsławice do komunalnej oczyszczalni ścieków, zakazu na terenach zabudowy innej niż służącej usługom i produkcji lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej, dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, zakazu takiego zagospodarowania terenów, które powodowałyby wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, a także nakazu realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska.

Projekt miejscowego planu nie wyznacza nowych terenów zabudowy na terenach występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych tj. I-III klasy, a więc szczególnie cennych dla celów związanych z produkcją żywności. Obszary objęte planem nie obejmują gruntów leśnych podlegających ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ani również terenów na których występują udokumentowane złoża kopalin.

Na obszarze sporządzenia planu znajdują się obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków w postaci budynku młyna oraz kapliczki murowanej, a także miejsca pamięci oraz stanowisk archeologicznych wskazanych na podstawie badań metodą AZP. Ponadto obszar sporządzenia planu miejscowego określony na załączniku nr 8 położony jest w granicach obszaru ochrony układu urbanistycznego osady Wojsławice, który został wpisany do rejestru zabytków województwa Lubelskiego.

W stosunku do obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz pozostałych obiektów zabytkowych obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W ustaleniach planu wprowadzone zostały zapisy nakazujące podjęcie określonych działań służących zachowaniu i zagospodarowaniu zabytków oraz prowadzeniu prac budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W odniesieniu do zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych plan wyznacza strefy ochrony archeologicznej, w granicach których obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków. Ponadto w ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący, że odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym także w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych oraz sąsiedztwa istniejącego cmentarza (poprzez wprowadzenie stref ochronnych o zasięgu 50 m i 150 m od terenu cmentarza). W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez wskazanie nowych terenów lokalizacji zabudowy o funkcji inwestycyjnej – usługowo-produkcyjnej w granicach miejscowości Wojślawice – głównego ośrodka rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, predysponowanego do sytuowania funkcji gospodarczych. Lokalizacja nowych terenów inwestycyjnych w granicach miejscowości Wojślawice uzasadniać będzie rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym także efektywne wykorzystanie już istniejącej infrastruktury. Ekonomiczne walory przestrzeni zostały również uwzględnione w przypadku terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni słonecznych poprzez wskazanie do ich budowy obszarów predysponowanych do takiego przeznaczenia (na gruntach rolniczych mniej przydatnych do produkcji rolnej). Zagospodarowanie nowych wskazywanych w planie terenów wpływać będzie na zwiększenie dochodów w budżecie gminy, przede wszystkim związanych z podatkami od nieruchomości, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów uzbrojenia terenów. Co istotne również po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości położonych w obszarze planu, z uwzględnieniem interesów i własności nieruchomości gminy Wojślawice. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w zgodzie z interesem publicznym.

W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej, a przede wszystkim uwzględniono przyszłe potrzeby związane z zagospodarowaniem terenu pełniącego obecnie funkcję punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Celem sporządzenia planu było również uwzględnienie lokalizacji nowej inwestycji służącej rozwojowi funkcji rekreacyjnej, kulturalnej i turystycznej skierowanej zarówno do mieszkańców gminy jak i turystów. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez emisję ogłoszeń/obwieszczeń dotyczących czynności planistycznych. Ogłoszenia i obwieszczenia były przede wszystkim publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wojsławice. W szczególności dokonano zawiadomienia społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu. Ponadto na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę zabudowy z gminnej sieci wodociągowej, a także poprzez ustalenie możliwości remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej w granicach obszarów objętych planem sieci wodociągowej. Ponadto projekt planu został sporządzony dla terenu istniejącego komunalnego ujęcia wody w miejscowości Kukawka, stwarzając dla powyższego terenu odpowiednie warunki dla realizacji nowych inwestycji służących funkcjonowaniu i rozbudowie ujęcia wody.

W zakresie potrzeb związanych z zapobieganiem awarii i ograniczeniem ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, projekt planu wprowadza zapis zakazujący w granicach terenów objętych planem lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej plan realizuje poprzez ograniczenie przeznaczenia nierolniczego gruntów najbardziej przydatnych dla produkcji rolniczej, w tym niewprowadzanie nowych terenów zabudowy na gruntach I-III klasy bonitacyjnej, a także poprzez wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, w których będzie możliwa lokalizacja działalności produkcyjnej rolniczej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego, a także działalności usługowej z zakresu usług dla rolnictwa.

Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego oraz prywatnego, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków do projektu planu, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA opiniującej projekt planu.

W wyniku uchwalenia planu nastąpi powiększenie na obszarze gminy Wojśławice terenów przeznaczonych dla lokalizacji usług i produkcji, dla lokalizacji instalacji służących produkcji energii elektrycznej – elektrowni słonecznych oraz terenów zabudowy zagrodowej. Lokalizacja nowych funkcji nie wpłynie na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy Wojśławice, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Obszary sporządzenia planu charakteryzują się korzystnymi warunkami do właściwego przygotowania infrastrukturalnego terenów dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji budowlanych. Lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej służącej również funkcji mieszkalnej wskazywana jest w głównym ośrodku gminnym, o najlepszej dostępności do infrastruktury komunalnej oraz do usług z zakresu komunikacji publicznej. Ustalenia planu zawierają rozwiązania projektowe uwzględniające ruch pieszych i rowerzystów poprzez odpowiednie zapisy dotyczące kształtowania zagospodarowania terenów dróg oraz terenów zieleni urządzonej. W granicach powyższych terenów plan dopuszcza realizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Wojśławice, w wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr XXII/131/2020 z dnia 30 października 2020 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojśławice.

W treści ww. uchwały oraz załączonej do niej dokumentu przedstawiającego wyniki dokonanych analiz, stwierdzono potrzebę częściowej aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojśławice uchwalonego uchwałą Nr VII/22/2003 Rady Gminy Wojśławice z dnia 31 marca 2003 r. z późn. zm, z uwagi na wymogi obecnie obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego oraz zasadne wnioski planistyczne w połączeniu z bieżącymi potrzebami i możliwościami budżetowymi gminy. Sporządzony projekt planu dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Wojśławice, Huta, Turowiec, Putnowice Wielkie, Majdan Ostrowski i Kukawka stanowi zmianę ww. obowiązującego miejscowego planu.

W treści dokumentu „Wyniki analiz dotyczących aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Wojśławice” przedstawiono dane społeczno-gospodarcze charakteryzujące zmiany w zasobach i przestrzeni gminy oraz inne informacje odnoszące się do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dotyczące zrealizowanych inwestycji na obszarze gminy, uzasadniając tym samym konieczność przeprowadzania aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 r.

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowany został celem dokonania zmian w przeznaczeniu terenów, zgodnie z potrzebami i postulatami, w tym odnotowanymi w treści analizy zapytaniami dotyczącymi terenów inwestycyjnych m.in. pod lokalizację farm fotowoltaicznych.



Podsumowując, zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dokumentem „Wyniki analiz dotyczących aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Wojsławice” oraz z uchwałą Rady Gminy Wojsławice Nr XXII/131/2020 z dnia 30 października 2020 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wojsławice.

Z uwagi na zakres i przedmiot ustaleń projekt planu nie obejmuje szczególnych rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Skutki przyjęcia niniejszego miejscowego planu poddane zostały analizie w zakresie ich wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Szczegółowa analiza przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Prognoza ta opracowana została w odniesieniu do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojsławice przyjętego uchwałą Nr VII/22/2003 Rady Gminy Wojsławice z dnia 31 marca 2003 r.

Skutkiem uchwalenia planu będą wydatki z budżetu gminy związane z realizacją inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury drogowej – wskazywanych nowych dróg gminnych oraz infrastruktury technicznej – komunalnej. Inwestycje z zakresu dróg publicznych dotyczyć będą wykupu gruntów (poszerzeń terenu istniejących dróg wewnętrznych) i realizacji inwestycji drogowych na terenach wyznaczonych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD służących obsłudze komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych. W projekcie planu nie wyznacza się innych nowych dróg o kategorii dróg powiatowych i gminnych. W odniesieniu do rozwoju infrastruktury technicznej komunalnej – w szczególności w zakresie rozwoju infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, zakłada się że szczególne potrzeby dotyczyć będą rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej na obszarach nie posiadających aktualnie do niej dostępu. Przy czym ustalenia planu zakładają możliwość zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków. Pozwala to na przyjęcie w przyszłości przez gminę modelu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej polegającej na współfinansowaniu lub współrealizacji inwestycji przez podmioty zainteresowanymi jej budową.

Oprócz wydatków z budżetu gminy konsekwencją uchwalenia planu będą również dochody do budżetu, w tym w szczególności związane z realizacją inwestycji budowlanych na udostępnianych terenach. Dochodami tymi będą wpływy do budżetu gminy z: opłaty planistycznej, z podatku od nieruchomości gruntowych (w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne) oraz od budowli i budynków, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY WOJSŁAWICE