

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Marklowice  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha – etap 1.**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha – etap 1 podjęto w związku z uchwałą nr VIII/48/19 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha.

Uchwała ta została zmieniona uchwałą nr XXXVIII/207/22 Rady Gminy Marklowice z dnia 3 marca 2022 r.

Opracowanie planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy Marklowice, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w południowej części gminy. Obszar ten nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Celem opracowania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest skoncentrowanie terenów zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jednoczesne ograniczenie rozpraszania terenów osadniczych.

Sporządzany plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje zarówno tereny wykształconego zainwestowania, gdzie rozwój mieszkalnictwa sprowadzać się będzie do wypełniania luk w zabudowie oraz poszerzeń terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących im funkcji usługowych. W planie wyznaczone są też nowe tereny zabudowy dla rozwoju mieszkalnictwa.

Generalną zasadą zagospodarowania terenów objętych planem jest dążenie do koncentracji zabudowy mieszkaniowej w zwartych strefach osadniczych i terenach bezpośrednio do nich przyległych, określonych w ustaleniach obowiązującego studium jako „strefy urbanizacji”.

Określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice polityka kształtowania terenów osadniczych uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe.

Tereny odznaczające się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi oraz służące zachowaniu ciągłości systemu ekologicznego są objęte zakazem zabudowy.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2233);
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Po podjęciu uchwały nr VIII/48/19 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha, przystępując do sporządzania przedmiotowego projektu planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 13 grudnia 2019 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Marklowice rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium. Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie.

W trakcie opracowania projektu planu wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 10,1166 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIb, położonych na terenie gminy Marklowice, w miejscowości Marklowice. Grunty te przewidziane zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod komunikację.

W decyzji nr DN.tr.602.211.2021 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 06 grudnia 2021 r. wyrażono zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 5,3420 ha gruntów rolnych oraz nie wyrażono zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,7746 ha gruntów rolnych klasy IIIb.

Z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze części terenów objętych opracowaniem planu miejscowego, podjęto decyzję, aby wyłączyć z opracowania ww. projektu planu w 1 etapie te obszary, dla których nie otrzymano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

W uchwale nr XXXVIII/207/22 Rady Gminy Marklowice z dnia 3 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/48/19 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha wprowadzono uzupełnienie do treści uchwały nr VIII/48/19 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 kwietnia 2019 r., którego celem było umożliwienie opracowania i uchwalenia planu miejscowego odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru wyznaczonego do sporządzenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha – etap 1, obejmuje więc część obszaru, który został wyznaczony do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały nr VIII/48/19 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia. Z opracowania tego projektu planu w etapie 1 wyłączono między innymi 4,7746 ha gruntów rolnych, które nie otrzymały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha – etap 1 został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy związane z realizacją dróg publicznych oraz uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marklowice zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVII/181/98 Rady Gminy Marklowice z dnia 2.04.1998 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVII/209/2009 Rady Gminy Marklowice z dnia 9 listopada 2009 r. i uchwałą Nr XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 6 listopada 2014 r.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w rejonie obszaru objętego opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy oraz wyznaczenie obszarów, w których nie dopuszcza się możliwości lokalizacji zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Cały obszar objęty opracowaniem znajduje się poza obszarami występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

W obszarach osuwania się mas ziemnych nie wyznaczono żadnych nowych terenów zabudowy.

Dla obszaru objętego planem określono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej związane z występowaniem w tym obszarze obiektów zabytkowych, objętych ochroną w planie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu wyznacza tereny pod zabudowę głównie w zachodniej części obszaru objętego opracowaniem, pozostawiając przewagę rolnych terenów bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy w części wschodniej, gdzie występują największe wpływy eksploatacji górniczej.

Przy wyznaczaniu nowych terenów osadniczych kierowano się zasadami:

- koncentracji terenów zainwestowania,
- oszczędności gruntów rolnych przy przeznaczaniu ich na cele nierolnicze,
- ochrony ciągów systemu ekologicznego.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów w odpowiedzi na wnioski mieszkańców.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów objętych planem, oraz nie związane z obsługą terenów objętych planem, na warunkach określonych w planie.

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Dodatkowo na stronie internetowej Urzędu Gminy Marklowice przed rozpoczęciem opiniowania i uzgodnień projektu planu przedstawiono koncepcję projektu ww. planu miejscowego wraz z oznaczeniem wniosków złożonych do projektu planu.

Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności

poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na fakt, że w planie wyznacza się nowe tereny zabudowy w sąsiedztwie terenów zabudowy istniejącej, jako ich uzupełnienie. Wyznaczone w planie nowe tereny zabudowy będą obsługiwane w większości przez istniejące drogi z niewielkimi uzupełnieniami. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej.
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, w terenach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markłowice wraz z oceną aktualności studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte uchwałą nr XXV/143/17 Rady Gminy Marklowice z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice.

W analizie tej wskazano na potrzebę kontynuowania programu sporządzania planów miejscowych wskazanego w ustaleniach studium. Program ten zakłada objęcie planami miejscowymi terenów zabudowy wyznaczonych w studium.

Obszary znajdujące się w przedmiotowym planie miejscowym zostały wymienione wśród obszarów wyznaczonych w studium do opracowania planu miejscowego, dla których podjęcie uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu jest najpilniejsze.

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje zarówno tereny wskazane w studium do objęcia planami miejscowymi ze względu na potrzebę wyznaczenia nowych terenów zabudowy, jak i tereny o dominującej funkcji rolniczej, bez możliwości lokalizacji zabudowy.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Marklowice wskazywano potrzebę opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, z uwagi na liczne decyzje o warunkach zabudowy wydane dla tego obszaru. Sporządzany plan miejscowy stanowi realizację tych postulatów, w związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia niniejszego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Marklowice z 2017 r.

Plan miejscowy jest instrumentem realizacji celów i zadań przyjętych w studium, a jego brak może przyczynić się do rozwoju zabudowy w sposób chaotyczny i rozproszony, na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Należy przy tym podkreślić fakt, że ten obszar gminy Marklowice cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów i wydawanych jest tu wiele indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie planu miejscowego zgodnego ze studium wpłynie więc na ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

W uchwale nr XXXVII/203/22 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice uznano za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice oraz uznano aktualność wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Marklowice.



W treści „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Marklowice dla potrzeb oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice w latach 2016-2021” pozytywnie oceniono podjęcie uchwały nr VIII/48/19 Rady Gminy Marklowice z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar: południową część ulicy Wyzwolenia od granicy administracyjnej z miastem Wodzisław Śl. wraz z ul. Goplany, Porzeczkową, Kilińskiego, Stawową, Krakusa do ul. Dębowej i granicy administracyjnej z gminą Mszana o pow. ok. 378 ha, ponieważ planem tym zostaną objęte nie tylko wyznaczone w studium obszary nr 5, 7 i 12, wskazane do opracowania planu miejscowego, ale także tereny, gdzie studium nie przewiduje możliwości lokalizacji zabudowy, a dla których są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Stwierdzono również, że już w poprzedniej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Marklowice wskazywano potrzebę opracowania planu miejscowego dla tego obszaru, z uwagi na liczne decyzje o warunkach zabudowy wydane dla tego obszaru. Sporządzany plan miejscowy stanowi więc realizację tych postulatów.

W tym kontekście należy stwierdzić, że ustalenia niniejszego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Marklowice przyjętej uchwałą nr XXXVII/203/22 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 stycznia 2022 r.

Realizacja ustaleń planu ma wpływ na finanse publiczne i budżet gminy w odniesieniu do kosztów realizacji dróg publicznych oraz uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami planu będzie generowało dla gminy dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Analizując wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić fakt, że dla wszystkich terenów zabudowy ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.