

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2
ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), z późn. zm. dotyczące projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Wilczkowice**

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Wilczkowice (zwany dalej „projektem planu”), został zainicjowany Uchwałą Nr VI/31/2007 Rady Gminy Jordanów Śląski z dnia 30 kwietnia 2007 r. Projektem tym objęto obręb ewidencyjny Wilczkowice, w północno-zachodniej części gminy Jordanów Śląski (w powiecie wrocławskim, województwie dolnośląskim). Obszar ten obejmuje około 220 ha.

Celem projektu planu jest wskazanie kierunków zagospodarowania obszaru nim objętego, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców wsi Wilczkowice i lokalnych inwestorów, a także Władz gminy Jordanów Śląski – przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów Śląski.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wzięto przy tym pod uwagę art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Biorąc pod uwagę powyższe, z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie planu uwzględniać pełen zakres ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych. W projekcie planu nie określono zatem – spośród ustaleń obligatoryjnych:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie dobra nie zostały zidentyfikowane na obszarze projektu planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - wobec niewystępowania na obszarze projektu planu tego typu obszarów i krajobrazów;

- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak takiej potrzeby.

Projekt planu przede wszystkim umożliwia, o czym wspomniano już wcześniej, rozwój wsi Wilczkowice. Realizując cel przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, na obszarze nim objętym wydzielono 17 rodzajów jednostek terenowych, przeznaczonych dla różnych form zagospodarowania. Określone w projekcie planu przeznaczenia większości z części terenów stanowią adaptację dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania i użytkowania (dotyczy to terenów o symbolach przeznaczenia terenu: „MW”, „UR”, „ZP”, „ZC”, „E”, „IT”, „R”, „WS”, „KDGP” i „KDW”, a także części terenów: „MN-U”, „MN”, „US”, „U”, „RM”, „P-U”, „KDL” i „KDD”). Jednocześnie uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów Śląski, w tym w zakresie wskazania nowych terenów dla zabudowy („MN”, „MN-U”, „U”, „RM” i „P-U”).

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu kierowano się przede wszystkim koniecznością ochrony lokalnych walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego projektem Planu i jego otoczenia, ale także potrzebą rozwoju tego obszaru w kierunku zgodnym z oczekiwaniami mieszkańców i Władz gminy Jordanów Śląski. Ponadto przedstawienie propozycji rozszerzenia istniejących terenów planowanego rozwoju osadnictwa, zostało poprzedzone analizą lokalnych uwarunkowań przestrzennych i społecznych. W efekcie tego umożliwiono rozwój przestrzenny wsi Wilczkowice, uwzględniający racjonalną gospodarkę gruntami. Nowa zabudowa ma być realizowana w większości jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowo-usługowa o niskiej intensywności zabudowy (odpowiednio o maksymalnie 0,75 lub 0,90) i z dużym stopniem zachowania powierzchni biologicznie czynnych (50% powierzchni działki budowlanej).

Planowane tereny dla zabudowy produkcyjnej zostały natomiast zlokalizowane w oddaleniu od terenów mieszkaniowych tak, aby nie doszło do konfliktu przestrzennego. Dodatkowo pomiędzy we wschodniej części wsi zaproponowano utworzenie terenu usługowego, stanowiącego niejako bufor funkcjonalno-przestrzenny pomiędzy zabudową mieszkaniową a produkcyjną. Należy przy okazji wyjaśnić, że wskazane na obszarze projektu planu tereny „P-U” mają stanowić pełnić ważną rolę w aktywizacji gospodarczej nie tylko wsi Wilczkowice, ale i gminy – niejako jako dopełnienie dużej strefy aktywizacji gospodarczej, która ma powstać we wsi Jordanów Śląski. Oparcie rozwoju gminy o te dwie strefy jest od lat artykułowane w różnych dokumentach dotyczących gminy, w tym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w projekcie planu przewidziano zachowanie przebiegu istniejących dróg, w tym drogi krajowej nr 8 (teren o symbolu „1KDGP”), drogi powiatowej nr 1987D (teren o symbolu „1KDL”), a także dróg dojazdowych do istniejących terenów osadniczych (tereny „KDD” i „KDW”). W omawianym projekcie planu przewiduje się tylko nieznaczne modyfikacje istniejącego układu komunikacyjnego i uzupełnienie go o kilka nowych dróg dojazdowych oraz lokalnych, do obsługi przyszłych terenów mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjnych. Przy czym w projekcie zawarto ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi krajowej nr 8 – tak, aby ruch pojazdów samochodowych, zwłaszcza ciężarowych z terenów przemysłowych, odbywał się w sposób bezpieczny, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Na obszarze projektu Planu wskazano także obszar, na którym planowany jest odcinek drogi ekspresowej S8 relacji Wrocław (Magnice)-Kłodzko. Droga ta zostanie zrealizowana bez względu na ustalenia projektu planu, w oparciu o przepisy odrębne (specustawę).

Projekt planu określa, jak wspomniano już powyżej, przeznaczenia obszaru nim objętego oraz zawiera ustalenia dotyczące m.in.: zasad: ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu czy szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. W projekcie planu znajdują się również regulacje odnoszące się m.in. do zasad modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, które pozwolą na realizację planowanego zagospodarowania, przy uwzględnieniu - w uporządkowanych relacjach - występujących uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kompozycyjno-estetycznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających jej charakterowi;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §13 tekstu projektu planu; wyjaśnia się przy tym, że w zasięgu obszaru projektu planu nie ma lasów;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie w § 6 i 7 tekstu projektu planu regulacji służących ochronie zabytków, w tym archeologicznych, zidentyfikowanych na obszarze projektu planu; nie

uwzględniono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich potrzeb (brak bytów podlegających ochronie);

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji dotyczących terenów podlegających ochronie akustycznej i z dopuszczalnym poziomem pól elektromagnetycznych (§5 ust. 2 i 3 tekstu projektu planu),
 - b) umożliwiającą lokalizowanie na obszarze projektu planu ekranów akustycznych (§5 ust. 5 tekstu projektu planu),
 - c) wprowadzenie regulacji dotyczącej konieczności zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu terenu i przyjmowanych rozwiązaniach (§10 ust. 7 tekstu projektu planu),
 - d) wprowadzenie zapisu zapewniającego wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (§8 ust. 10 i 11 tekstu projektu planu);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez uwzględnienie realizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych, na obszarze dobrze skomunikowanych, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej w zasięgu przedmiotowego obszaru infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
 - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
 - b) uwzględnienie większości z wniosków złożonych do projektu planu;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie możliwości realizacji obiektów usługowych czy sportowo-rekreacyjnych, które będą mogły służyć mieszkańcom obszaru projektu planu lub przyjezdnym,
 - b) wprowadzenie większości regulacji w Rozdziale 4;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §13 tekstu projektu planu;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany przez *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* oraz *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
 - a) odpowiednie informowanie - zgodnie z obowiązującymi przepisami - o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) udostępnianie zainteresowanym - zgodnie z obowiązującymi przepisami - dokumentacji sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §13 tekstu projektu planu.

Ustalając przeznaczenia terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów lub ich zmian w zakresie zgodnym z oczekiwaniami lokalnych mieszkańców, inwestorów i Władz gminy Jordanów Śląski;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu, takich jak: analiza uwarunkowań własnościowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu.

Dopuszczając zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez umożliwienie realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;

- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez rozwój i dopełnienie struktury osadniczej wsi Wilczkowice;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez m.in. poprzez regulacje dotyczące dróg dla pieszych i dróg dla rowerów, zawarte w §12 ust. 8 i 9 tekstu projektu planu.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

3.1. Zgodność projektu planu 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Gmina Jordanów Śląski nie dysponuje oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętą na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można zatem stwierdzić czy projekt planu zachowuje zgodność, czy nie z wynikami ww. analizy. Niemniej przedmiotowy projekt planu, będący realizacją bieżących potrzeb, zachowuje zgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jordanów Śląski.

3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu - stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń - stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub

prawnych – zostanie zapewniona na odpowiednim etapie procedury planistycznej, poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Gminy Jordanów Śląski i w BIP Gminy Jordanów Śląski. Poza tym dostępność, w tym cyfrową, projektu planu i dokumentów z nim powiązanych zapewniona jest na całym etapie procedury planistycznej – na wniosek, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że projektu planu, po jego uchwaleniu, będzie wywierać pozytywny wpływ na budżet Gminy. Bowiem zmiana sposobu użytkowania gruntów położonych w zasięgu przedmiotowego obszaru będzie stanowiła przesłankę do zmiany podstawy ich opodatkowania, co przyczyni się do wzrostu - w stosunku do obecnie generowanych - dochodów Gminy. Obecnie budżet gminy zasilany jest co roku - z gruntów użytkowanych obecnie rolniczo - podatkiem rolnym. Urzeczywistnienie ustaleń projektu Planu spowoduje konieczność uiszczania, zamiast podatku rolnego, podatku od nieruchomości – zarówno gruntowej, jak i budynków lub ich części. Budżet gminy będzie prawdopodobnie zasilał także dodatkowy podatek od budowli, wynoszącego 2% ich wartości.

Z realizacją ustaleń projektu plan mogą wiązać się potencjalnie - w przypadku zbycia nieruchomości - także wpływy do budżetu gminy z tytułu tzw. renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W wyniku realizacji ustaleń projektu Planu przewiduje się także potencjalne wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędnej dla właściwego funkcjonowania planowanej zabudowy. Jednak inwestycje te są konieczne dla zapewnienia dalszego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wsi Wilczkowice.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony radzie gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Wzięto przy tym pod uwagę zmiany, jakie wprowadzono do ww. ustawy, w tym przede wszystkim te wynikające z *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także związane z tymi zmianami przepisy przejściowe.

Pewien zakres obowiązków nałożonych na wójta, który sporządził projekt planu, określony został również w *ustawie 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. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt Gminy Jordanów Śląski zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do tego projektu, poprzez obwieszczenie na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych.

Na kolejnym etapie prac planistycznych Wójt sporządził projekt planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą ustaleń projektu planu. Następnie przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom. Ten etap procedury planistycznej powtarzał kilkakrotnie, ze względu na trudności z uzyskaniem stosownych opinii i uzgodnień.

Na etapie sporządzania projektu planu wystąpiła potrzeba zawnioskowania o zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 1 października 2025 r. wydał decyzję (pismo znak: DNI.tr.602.76.2025), mocą której wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 16,4481 ha gruntów rolnych klas II-III. Jednocześnie nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 66,4782 ha gruntów rolnych klas II-III.

W związku z powyższym do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzono zmiany – przeznaczając grunty rolne klas II i III wnioskowane o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, które nie otrzymały stosownej zgody, na tereny rolnicze.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. W ramach dalszej procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i o możliwości udziału w dyskusji publicznej, a także o możliwości złożenia uwag i wniosków do projektu planu miejscowego. W reakcji na ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęło 8 uwag. Wójt część z tych uwag uwzględnił (w całości lub w części), co wiązało się z potrzebą wprowadzenia zmian do projektu planu. Zmiany te nie wymagały ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania. Natomiast w związku z powyższym Wójt zawiadomił społeczeństwo o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i o możliwości udziału w dyskusji

publicznej, a także o możliwości złożenia uwag i wniosków do projektu planu miejscowego – w zakresie wprowadzonych do projektu planu zmian wynikających z uwzględnienia uwag złożonych do projektu pierwotnie wyłożonego do publicznego wglądu.