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

Rada Gminy Walce podjęła dnia 29 marca 2023 r. uchwałę nr LXI/479/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rozkochów.

Zgodnie z uchwałą inicjującą, projekt planu obejmuje teren byłego folwarku przypałacowego oraz przyległy fragment drogi powiatowej nr 1210 O.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów, uchwalony uchwałą nr XXX/215/2009 Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 27 stycznia 2010 r. nr 6 poz. 94). W obowiązującym planie na obszarze tym wydzielone są tereny o następującym przeznaczeniu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz usług i zabudowy techniczno – produkcyjnej (RU/UP 01); teren usług gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, rekreacji, sportu, kultury i administracji, handlu, obsługi biznesu oraz zieleni parkowej (U/ZP 01); teren zieleni nieurządzonej, zieleni towarzyszącej ciekom wodnym, rolniczy i dolesień (Z/ZL); teren zieleni parkowej (ZP 01) oraz tereny dróg publicznych KDZ 01 i KDL 01.

W projekcie planu, uwzględniając pozytywnie rozpatrzone wnioski o zmianę planu, granice nieruchomości z ich istniejącą zabudową oraz ustalenia studium, zaplanowano: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1MNW, dwa tereny usług 1U i 2U oraz dwa tereny komunikacji: drogę publiczną 1KDZ i teren komunikacji wewnętrznej 1KR.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1MNW obejmuje nieruchomość z taką zabudową.

Teren usług 1U obejmuje jedną nieruchomość, która w obowiązującym planie podzielona jest na trzy tereny o różnym przeznaczeniu (RU/UP 01, U/ZP 01, Z/ZL). W projekcie planu dla terenu tego ustalono szerszy zakres możliwych usług, zgodnie z wnioskiem właściciela, oraz zrezygnowano na nim z funkcji produkcyjnej[1], ponieważ jest ona kolizyjna w stosunku do wnioskowanych usług. Teren 2U obejmuje nieruchomość częściowo zabudowaną, która w obowiązującym planie jest terenem zieleni parkowej z zakazem zabudowy. Ustalenia dla terenów usług uwzględniają zmiany wprowadzone w 2024 r. do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce.

Tereny komunikacji wyznaczono w projekcie planu zgodnie ze stanem faktycznym.

***

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.

1

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 układ nowej zabudowy w stosunku do drogi lub istniejącej zabudowy lub granicy działki. Dodatkowo ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego służą wymagania dotyczące formy nowych i przebudowywanych budynków na terenach nie objętych ochroną konserwatorską, a także ograniczenie wysokości zabudowy do 10 lub 12 m, określone w zasadach kształtowania zabudowy.

Ad. 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w projekcie planu w ustaleniach określających zasady ochrony konserwatorskiej budynków zabytkowych i terenu zabytkowego zespołu zabudowy folwarcznej w zespole pałacowo-folwarcznym, zapewniające ochronę ich walorów architektonicznych i krajobrazowych, a także w ustaleniach określających wymagania dotyczące formy nowych i przebudowywanych budynków położonych poza terenem objętym ochroną konserwatorską. Ponadto, w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru objętego planem, ustalono nakaz zachowania drzew o walorach krajobrazowych określonych na rysunku planu, oraz – na terenie 2U – istniejących drzew na wszystkich powierzchniach biologicznie czynnych.

Ad. 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono określając dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto uwzględniono linię wyznaczającą odległość 700 m od elektrowni wiatrowych, dla których wydano pozwolenie na budowę, oraz odległość 700 m od terenów, których sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowych, wskazującą obszar na którym obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, wynikający z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Ad. 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych określających zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz w ustaleniach szczegółowych określających zasady

ochrony zabytków. W ramach tych ustaleń objęto ochroną konserwatorską zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj.:
- teren zabytkowego zespołu zabudowy folwarcznej w zespole pałacowo-folwarcznym,
- budynki zabytkowe znajdujące się na terenie 1U,
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 zwartej zabudowie 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 został bowiem podjęty w wyniku uwzględnienia wnioskowanych przez właścicieli zmian obowiązującego planu oraz dostosowuje granice terenów do granic nieruchomości.

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 zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez ochronę walorów historycznych i krajobrazowych obszaru objętego planem, stanowiących dobro publiczne.

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 obszarze.

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) Ze względu na uwarunkowania, w tym dostęp do istniejącej sieci wodociągowej oraz brak na obszarze objętym planem wód wymagających ochrony, nie było potrzeby

i konieczności określania w planie szczególnych warunków i zasad w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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."
Przedmiotowy projekt planu sporządzono dla terenów objętych mpzp terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów, 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 planu, tj. w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania 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

Realizacja ustaleń planu wpłynie na wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości.