UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Gminy Walce
zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów

Rada Gminy Walce podjęła dnia 29 marca 2023 r. uchwałę nr LXI/478/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozkochów. Podjęta zmiana dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów, uchwalonego 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).

Zgodnie z uchwałą inicjującą, projekt zmiany planu obejmuje cztery nieduże obszary w tym: jeden z zabudową usługową (rysunek zmiany planu nr 1), dwa z zabudową zagrodową i przyległymi gruntami rolnymi (rysunki zmiany planu nr 2 i 3), oraz jeden z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (rysunek zmiany planu nr 4). Uchwała została podjęta w wyniku uwzględniania wniosków o zmianę planu oraz w związku z potrzebą realizacji inwestycji gminnych w zakresie usług publicznych. Celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji nowych inwestycji, których realizacja nie jest możliwa na podstawie obowiązującego planu. Projektowane zmiany planu są zgodne z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce.

***

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 zmiany planu określając: sposób sytuowania budynków w stosunku do drogi lub granic działki budowlanej, geometrię dachów oraz kolorystykę dachów w nawiązaniu do układu i cech zabudowy istniejącej na terenach objętych zmianą planu i w ich sąsiedztwie. Dodatkowo ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego służą zasady ochrony krajobrazu kulturowego określone dla strefy historycznego układu ruralistycznego, oraz określenie wysokości obiektów budowlanych w zasadach kształtowania zabudowy.

Ad. 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu w ustaleniach określających zasady ochrony krajobrazu kulturowego w strefie historycznego układu ruralistycznego, przyjętej w projekcie zmiany planu zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Walce. Ponadto, w celu ochrony walorów krajobrazowych w projekcie zmiany planu ustalono nakaz zachowania istniejących drzew na terenie MW 02.

Ad. 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono określając:
- dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów chronionych akustycznie, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu z usługami edukacji i terenów zabudowy zagrodowej, oraz
- maksymalną, łączną w granicach terenów zabudowy zagrodowej i terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obsadę budynków inwentarskich, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazem chowu i hodowli zwierząt futerkowych.
Ponadto – realizując ustawowy wymóg określania w planie miejscowym zasad kształtowania krajobrazu – w projekcie zmiany planu określono nakaz nasadzenia na terenach U 06, RZM 01 i RZM 02 zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew, oddzielającej optycznie tereny zabudowy od otwartego krajobrazu terenów rolnych.
Na terenach zabudowy zagrodowej, objętych zmianą planu, uwzględniono też linie wyznaczające 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, wskazujące obszary na których 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 projekcie zmiany planu w ustaleniach określających zasady ochrony zabytków i ochrony krajobrazu kulturowego. W ramach tych ustaleń objęto ochroną konserwatorską zabytek architektury ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek byłej plebanii, znajdujący się na terenie MW 02, oraz określono zasady ochrony krajobrazu kulturowego w strefie historycznego układu ruralistycznego, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Walce.
W projekcie zmiany 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 dla terenów z budynkami użyteczności publicznej (UE-UI 01 i UT-UG 01) 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 zmiany planu umożliwiając realizację planowanej zabudowy na terenach położonych w zwartej zabudowie wsi, przy istniejących drogach i uzbrojonych; realizacja ustaleń zmiany planu wpłynie na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

Ad. 7) Projekt zmiany planu został podjęty w wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosków właścicieli terenów objętych zmianą, uwzględnia więc prawo własności.

Ad. 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu, ponieważ na terenach objętych opracowaniem 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 zmiany planu umożliwiając na terenie gminnym budowę nowych obiektów usług publicznych, w tym przeszkole (na terenie UE-UI 01).

Ad. 10) Obszar objęty planem jest uzbrojony, w związku z czym nie ma potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Ad. 11 i 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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) Wymóg potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie ma związku z zakresem projektowanych zmian planu.

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 zmiany planu nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

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

Ponieważ projekt zmiany 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, określający sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, został uwzględniony na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce; w projekcie zmiany planu wyznaczono nową zabudowę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenach RZP 01 i RZP 02, położonych bezpośrednio za istniejącą zabudową zagrodową w granicach jednej działki ewidencyjnej - zgodnie z ustaleniami Studium.

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 zmiany 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 zmiany planu, tj. w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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

Zmiana planu dla terenu UE-UI 01 została podjęta w celu umożliwienia realizacji publicznych inwestycji gminnych, które będą finansowane z środków własnych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych (dofinansowania). Realizacja pozostałych zmian planu wpłynie na wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, nie będzie to jednak wzrost znaczący.