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, podjęty projekt planu obejmował teren byłego folwarku przypałacowego oraz przyległy fragment drogi powiatowej nr 1210 O. Po opiniowaniu i uzgodnieniach zawieszono procedowanie planu w części obejmującej teren 1U, wydzielony na terenie byłego folwarku, do czasu uchwalenia planu ogólnego, ponieważ na terenie tym podjęte zostały inwestycje w oparciu o obowiązujący plan, niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce, wprowadzonymi po uchwaleniu obowiązującego planu[1]. (W konsekwencji zmieniony został symbol pozostawionego terenu usług z 2U na 1U).

Dla obszaru objętego projektem 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: usługi gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, rekreacji, sportu, kultury i administracji, handlu, obsługi biznesu oraz zieleni parkowej (U/ZP 01), zieleń parkowa (ZP 01), droga publiczna KDZ 01.

W projekcie planu, uwzględniając: pozytywnie rozpatrzone wnioski o zmianę planu, granice nieruchomości z ich istniejącą zabudową oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce (w dalszej treści „Studium"), zaplanowano jeden teren usług (1U) oraz dwa tereny komunikacji: drogę publiczną (1KDZ) i teren komunikacji wewnętrznej (1KR).

Teren usług 1U obejmuje nieruchomość częściowo zabudowaną, która w obowiązującym planie jest terenem zieleni parkowej z zakazem zabudowy. Ustalenia dla tego terenu uwzględniają zmiany wprowadzone do Studium w 2024 r. 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.

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;

[1] Zmiany w Studium obowiązują od 2024 r. i zostały wprowadzone na wniosek właściciela terenu.

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 granicy działki oraz wymagania dotyczące formy i kolorystyki budynków. Dodatkowo ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego służy ograniczenie wysokości zabudowy do 10 m, określone w zasadach kształtowania zabudowy.

Ad. 2) W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w projekcie planu ustalono nakaz zachowania drzew o walorach krajobrazowych określonych na rysunku planu, oraz – na terenie 1U – istniejących drzew na wszystkich powierzchniach biologicznie czynnych.

Ad. 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględnione zostały w ustaleniach określających szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w odległości 700 m od terenów, których sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowych, oraz od elektrowni wiatrowych, dla których wydano pozwolenie na budowę.

Ad. 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez wskazanie granicy i prawnego wymogu ochrony terenu zabytkowego parku i pałacu w zespole pałacowo-folwarcznym, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego.
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 istniejącej drodze publicznej i jest w pełni uzbrojony; realizacja ustaleń planu wpłynie na efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

Ad. 7) Projekt planu uwzględnia prawo własności; został podjęty w wyniku uwzględnienia wnioskowanych przez właścicieli zmian obowiązującego planu oraz dostosowuje granice terenów do granic nieruchomości i faktycznego przeznaczenia.

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 planowane przeznaczenie terenów nie stwarzające zagrożenia dla wód podziemnych, a także brak na obszarze objętym planem wód chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz stref ochronnych ujęć wód, nie było potrzeby i konieczności określania w planie szczególnych warunków i zasad w zakresie potrzeb 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. Wymóg ten został uwzględniony na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Walce; w projekcie planu nowy teren zabudowy usługowej został wyznaczony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy - 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 planu podjęto w celu umożliwienia realizacji nowych inwestycji na terenie 1U, 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; w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu oraz w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, opublikowanych 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.