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 mieszkaniową wielorodzinną (rysunek zmiany planu nr 1), jeden z zabudową usługową i mieszkaniową wielorodzinną (rysunek zmiany planu nr 2), dwa z zabudową zagrodową i przyległymi gruntami rolnymi (rysunki zmiany planu nr 3 i 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.

W procedurze opiniowania i uzgadniania do projektu zmiany planu zgłoszone zostały uwagi na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W wyniku uwzględnienia tych uwag w dokumencie przedłożonym do opiniowania i uzgadniania wprowadzone zostały następujące zmiany:

1) projektowany teren usług edukacji lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego podzielony został na cztery tereny o różnym przeznaczeniu, w tym: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z faktycznym przeznaczeniem, teren usług edukacji – przeznaczony na projektowane przedszkole, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – zapewniający dostęp terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do drogi publicznej;
2) wprowadzono korekty redakcyjne w projekcie uchwały oraz korekty na rysunkach zmiany planu, zapewniające zgodność projektu planu z wymogami prawnymi.

Wprowadzone zmiany do projektu zmiany planu nie wchodzą w zakres właściwości organów opiniujących i uzgadniających, w związku z czym nie ma konieczności ponawiania procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Wykaz wszystkich projektowanych zmian planu, wraz z opisem i uzasadnieniem, zawiera załącznik do uzasadnienia.

***

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 określone dla strefy historycznego układu ruralistycznego, uwzględnionej w projekcie zmiany planu zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Walce. Ponadto, w celu ochrony walorów krajobrazowych w projekcie planu ustalono nakaz zachowania na terenie MW 02 istniejących drzew.

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 usług 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 wymów 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 oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu w ustaleniach określających zasady ochrony zabytków i ochrony krajobrazu kulturowego. W ramach tych ustaleń określono zasady ochrony budynku byłej plebanii - zabytku architektury ujętego w gminnej ewidencji zabytków (znajdującego się na terenie MW 02), oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego w strefie historycznego układu ruralistycznego, określające formę budynków, ich gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachów.
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 01, 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 uzbrojonych, położonych przy istniejących drogach; 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 rozbudowę i budowę nowych obiektów usług publicznych (w tym przedszkola na terenie UE 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.

W projekcie zmiany planu projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w procedurze sporządzania zmiany planu, tj. w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu oraz w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany 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

Zmiana planu dla terenu UE 01 została podjęta w celu umożliwienia realizacji publicznej inwestycji gminnej (przedszkola), która będzie finansowana z środków własnych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych (dofinansowania). Realizacja pozostałych zmian planu może wpłynąć na wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, nie będzie to jednak wzrost znaczący.

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

Zestawienie projektowanych zmian planu

L. p.	Wykaz zmian planu		Opis i uzasadnienie zmiany
	w uchwale	na rysunku planu	
1	2	3	4
1	w **§ 5** w ust. 1 dodane: pkt 2a, 8a, 8b, 10 - 13	rys. 1, 2, 3, 4	Zmiana formalna polegająca na uzupełnieniu wykazu obowiązujących oznaczeń na rysunku planu o nowe oznaczenia zastosowane na rysunkach zmiany planu.
2	w **§ 6** w ust. 1: zmienione pkt 3, 17, 18 dodane pkt 5a, 5b, 5c, 13a, 13b, 19a	-	Zmiana formalna polegająca na uzupełnieniu wykazu symboli i nazw przeznaczeń terenów o nowe symbole i nowe nazwy zastosowane w zmianie planu zgodnie z aktualnymi przepisami określającymi zasady sporządzania planu miejscowego.
3	w **§ 7** dodane pkt 10a, 10b	-	Dodane dwie definicje zastosowane w zmianie planu zgodnie z aktualnymi przepisami określającymi zasady sporządzania planu miejscowego.
4.	dodany **§ 7a**	-	W dodanym paragrafie zdefiniowane zostały dwa pojęcia zastosowane w projektowanych ustaleniach planu zgodnie z aktualnymi przepisami określającymi zasady sporządzania planu miejscowego; uzupełnienie uchwały o te definicje w odniesieniu do terenów objętych zmianą planu jest konieczne, ponieważ w obowiązującym planie pojęcia te są inaczej zdefiniowane.
5	dodane **§ 10a, 10b, 14a, 14 b, 16a, 22a, 22b, 30a**	rys. 1, 2, 3, 4	Dodane paragrafy zawierają nowe ustalenia dla terenów objętych zmianą planu.
6	w **§ 12** zmieniony wstęp do wyliczenia	-	Zmiana formalna, polegająca na usunięciu symbolu U 01, ponieważ teren o tym symbolu objęty jest zmianą planu i ma nadane nowe symbole.
7	w **§ 34 w** ust. 2 zmieniony pkt 4	-	Zmiana formalna, polegająca na dodaniu symbolu terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP w przepisie dopuszczającym lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane.
8	w **§ 43** w ust. 1 dodane pkt 3 i 4	-	Zmiana polega na dodaniu w uchwale strefy historycznego układy ruralistycznego i zasad jej ochrony, uwzględnionej na terenach objętych zmianą planu zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce.
9	w **§ 45** uchylony pkt 4	rys. nr 1	Zmiana polega na usunięciu z ustaleń planu, zawierających wykaz i zasady ochrony obiektów zabytkowych, zabytku znajdującego się na terenie objętym zmianą planu, ponieważ określone zostały dla niego nowe zasady ochrony w ustaleniach określonych dla tego terenu.
10	w **§ 56** zmieniony ust. 1	-	Zmiana formalna, polegająca na dodaniu projektowanego terenu usług UT-UG w przepisie określającym stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ze względu na nadanie mu nowego symbolu. (Zmiana ta nie zmienia stawki ustalonej dla tego terenu w obowiązującym planie.)