Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WALCE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXI/230/2026 Rady Gminy Walce z dnia 25 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów, Rada Gminy Walce uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana planu dokonywana niniejszą uchwałą nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce zatwierdzonego uchwałą LXXII/565/2023 Rady Gminy Walce z dnia 28 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. W uchwale nr XIII/73/03 Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 po pkt 27 dodaje się pkt 28 i 29 w brzmieniu:
   „27) produkcja roślinna – podstawowy dział rolnictwa obejmujący całokształt działań związanych z uprawą roślin w celu pozyskania płodów rolnych, służący zaspokajaniu potrzeb żywnościowych ludzi, dostarczaniu pasz dla zwierząt oraz pozyskiwaniu surowców dla przemysłu;
   28) produkcja zwierzęca – dział rolnictwa zajmujący się pozyskiwaniem produktów pochodzenia zwierzęcego, takich jak mięso, mleko, jaja, wełna, skóry oraz żywca rzeźnego, opierająca się na planowej opiece, żywieniu i doskonaleniu ras zwierząt gospodarskich.”;
2) w § 25 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
   „3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z:
      a) produkcją roślinną,
      b) produkcją zwierzęcą z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;”.

2. Niniejsza uchwała nie wprowadza zmian na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w ust. 1.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 5. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Walce w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Walce
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu podczas konsultacji społecznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Walce
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Niniejsza zmiana planu miejscowego nie przewiduje zadań z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Walce
z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów

Zgodnie z podjętą z uchwałą nr XXXI/230/2026 Rady Gminy Walce z dnia 25 lutego 2026 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego obejmuje grunty wsi Kromołów oraz teren boiska sportowego zlokalizowanego na terenie obrębu geodezyjnego Brożec, w granicach określonych w uchwale nr XIII/73/03 Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest związane z potrzebą wprowadzenia ograniczenia możliwości realizacji obiektów budowlanych związanych produkcją rolniczą na terenach wskazanych w ww. planie miejscowym w ramach przeznaczenia RP - rolnych bez prawa zabudowy siedliskowej, a w szczególności w celu ograniczenia możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z hodowlą zwierząt.

Dla obszaru, dla którego sporządza się niniejszą zmianę planu, obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów, zatwierdzony uchwałą nr XIII/73/03 Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2003 r.

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej na terenach rolniczych, zgodnej z potrzebami mieszkańców oraz inwestorów, a także szczegółowo rozstrzyga o możliwości sytuowania obiektów budowlanych związanych z produkcją roślinną i zwierzęcą. Regulując zasady zagospodarowania terenów zmiana planu będzie sprzyjać zrównoważonemu rozwojowi.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 z późn. zm.).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zagospodarowania terenów rolnych;
   2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;
   3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez – poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;
   4) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określonych dotychczas obowiązującym planie;

5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego, poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy w Walcach, portalu internetowym Gminy Walce, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

   a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu,

   b) możliwości składania wniosków do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu,

   c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Walce zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromołów z przysiółkiem Czerniów w przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Wyżej wymieniony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od …….. do …… W powyższym terminie

zorganizowano także spotkanie otwarte z dyskusją publiczną (…….) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. W ww. terminie dyżur również projektant planu (…….. oraz …….). Termin składania uwag wyznaczono do …….. We wskazanym terminie wpłynęło …… uwag. Zarządzeniem Nr …….. z dnia ……. r. Wójt Gminy Walce w całości uwzględnił …. uwag, … uwag uwzględnił częściowo i …. uwag nie uwzględnił w całości.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2025 roku, na potrzeby planu ogólnego gminy Walce i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszej zmiany planu miejscowego, oraz instytucje i ograny biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości.

Podczas prac nad projektem zmiany planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy.

Dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Walce oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Sporządzany projekt zmiany planu uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce zatwierdzonego uchwałą LXXII/565/2023 Rady Gminy Walce z dnia 28 grudnia 2023 r.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

a) w zakresie dostępności architektonicznej,

b) w zakresie dostępności cyfrowej,

c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Analiza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z założeń analizy wynika, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie ujemny wynik finansowy. W związku z ograniczeniem możliwości realizacji zabudowy rolniczej na terenach rolnych obniżeniu ulegną wpływy z podatków od nieruchomości, które zostały przyjęte dla obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.