

Wójt Gminy Reńska Wieś

Przewodniczący Rady Gminy

Reńska Wieś

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Reńska Wieś

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. 2016 r. poz. 778 z późn. zm.*) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XVIII/114/16 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, zwanej dalej „projektem zmiany planu miejscowego”.

Zagadnienia zawarte w uchwale podstawowej projektu zmiany planu miejscowego zostały wykonane zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem, z uwagi na brak występowania:

- 1) dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszarów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Projekt zmiany planu miejscowego nie dotyczy tych elementów.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, przyjętego Uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu zmiany planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś jest zmiana dotychczasowej funkcji dla terenu położonego w sołectwie Radziejów. W obowiązującym planie miejscowym przeznaczenie terenu to zabudowa zagrodowa (RM). Zgodnie z zamierzeniami właściciela terenu planowana jest zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U), tak jak dla sąsiadujących terenów. Zmiana taka jest możliwa również, dlatego że zgodnie z obowiązującym Studium teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługi dla ludności o symbolu D.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w zagadnieniach zawartych w uchwale podstawowej projektu w § 6 uchwały, nowe obowiązujące linie zabudowy zostały wyznaczone na załączniku Nr 1 projektu zmiany planu;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 6 uchwały - zmiana planu nie dotyczy tych elementów;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 7 uchwały - zmiana planu nie dotyczy tych elementów;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 9 uchwały - zmiana planu nie dotyczy tych elementów;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 13 uchwały - zmiana planu nie dotyczy tych elementów;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto zmiana przeznaczenia terenu 7.RM.1 (zabudowa zagrodowa) na 7.MN/U.9 (zabudowa mieszkaniowo-usługowa), wpłynie na wzrost podatku od wartości nieruchomości.
- 7) prawa własności – zostało spełnione, ponieważ zmiana projektu planu miejscowego przeprowadzona jest w granicach działki należącej do jednego właściciela i nie wpłynie na zmianę własności nieruchomości 81/12 w sołectwie Radziejów;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, ponieważ na terenie obowiązującego planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami

odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 13 uchwały - zmiana planu nie dotyczy tych elementów. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 10 uchwały - W projekcie zmiany planu miejscowym nie wyznaczono terenów dróg jak i ciągów pieszych.

Dostęp do dróg publicznych oraz dojazdy zostały wyznaczone w uchwale podstawowej, która wyznacza tereny przeznaczone do obsługi terenów zabudowanych, jak również zapewniła ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej i pieszej oraz wyznaczyła tereny publicznych ciągów pieszo-jednych, publicznych ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 13 uchwały - zmiana planu nie dotyczy tych elementów. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 14 czerwca 2016 r ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej. Wójt Gminy Reńska Wieś w dniu 26 lipca 2016 r. wydał postanowienie w sprawie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, sporządzonej w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – odstępując od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W dniu projekt został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania. Kolejno w dniu 1 sierpnia 2016 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (*odstąpienie*) i uzasadnieniem, przekazano organom uzgadniającym i opiniującym. Projekt nie wymagał wprowadzenia korekt wynikających z uwag organów uzgadniających i opiniujących, z powodu braku zastrzeżeń.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostaną sporządzane protokoły.

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w uchwale podstawowej projektu w § 13 uchwały, dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz w § 7 uchwały podstawowej, dotyczącym zapewnienia ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, zmiana planu nie dotyczy tych elementów;

Na terenie obszaru planu występuje obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych („GWZP nr 322 Subniecka kędzierzyńsko-głubczycka”).

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków projektu planu miejscowego. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego, nie została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko. Na podstawie art. 48 pkt 1 w związku z art. 57 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 r. poz. 353) Wójt Gminy Reńska Wieś wystąpił z prośbą o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu oraz Państwowego Powiatowy Inspektora Sanitarnego. Następnie w dniu 26 lipca 2016 r. wydał postanowienie w sprawie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś, w którym powołując się na uzgodnienia odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z w/w organami, postanowił od niej odstąpić.

Ustalanie projektu zmiany planu miejscowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie przewidują wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska. Zmiana planu nie powoduje istotnych zmian przeznaczenia terenów. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko było zasadne.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Reńska Wieś Uchwałą Nr XXII/128/16 z dnia 24 sierpnia 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Reńska Wieś Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Reńska Wieś. W celu oceny

postępu uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzje warunków zabudowy, a także zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów. Stwierdza się, że podejmowana uchwała jest zgodna z wynikami powyższej analizy.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż zmiana projektu planu miejscowego przyniesie wpływy do budżetu Gminy Reńska Wieś.

W wyniku sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu przewiduje się wzrost wartości nieruchomości 81/12 w sołectwie Radziejów, co spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz w przypadku zbycia nieruchomości w przeciągu 5 lat od dnia uchwalenia zmiany miejscowego planu naliczenia opłaty adiacenckiej.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego w dniu 14 czerwca 2016 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej, wpłynęło jednak 5 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Kolejno został przygotowany projekt zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, dokumentami wyższego rzędu oraz istniejącymi uwarunkowaniami. Wójt Gminy Reńska Wieś w dniu 26 lipca 2016 r. wydał postanowienie w sprawie prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, sporządzonej w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – odstępując od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Kolejno projekt przekazano do etapu opinii i uzgodnień. W dniu projekt został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania. Kolejno w dniu 1 sierpnia 2016 r. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (*odstąpienie*) i uzasadnieniem, przekazano organom uzgadniającym i opiniującym. Projekt nie wymagał wprowadzenia korekt wynikających z uwag organów uzgadniających i opiniujących.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy-w zapisach w zakresie przeznaczeń terenów na terenach zabudowy zagrodowej. Dla terenów planuje się zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Obszar objęty zmianą planu ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogę publiczną klasy dojazdowej oraz posiada dostęp do ciągu pieszo-jezdnego.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Wójt Gminy Reńska Wieś