

**Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dębowa**

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dębowa.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXIX/232/2021 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dębowa, zwanej dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany 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 obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś” przyjęte uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r. z późn. zm.

Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obręb Dębowa w gminie Reńska Wieś, w województwie opolskim. Obręb zlokalizowany w granicach obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczyka”. Na opracowywanym terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz obszary występowania udokumentowanych złóż.

Podjęcie uchwały pozwoli na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z obowiązującym studium, a także wpłynie na poprawę rozwoju głównie obszarów mieszkaniowych oraz turystycznych znajdujących się przy zbiorniku wodnym „Dębowa”.

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 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 linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, 8, 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8, 12 i 14 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §14 i 15 uchwały;
- 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, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów dróg;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: 1KD-Z, 1KD-L, 1KD-D – 4KD-D, 1KD-PJ. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały. 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. W związku z umieszczonym dnia 30 marca 2021 r. ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

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 organów uzgadniających i opiniujących, 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 planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu zostanie sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której zostanie dokonana ocena wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza zostanie opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i będzie obejmowała ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń 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 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 planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, zostanie przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której zostanie dokonana ocena wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlega również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu zostanie przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury

społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniem dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy obrębu Dębowa.

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. Analiza wykazała potrzebę aktualizacji miejscowych planów, bez konieczności sporządzania nowego Studium. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Prognoza finansowa jest w trakcie opracowywania.

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 planu w dniu 24 lutego 2021 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił (30 marca 2021 r.), zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności żadna osoba fizyczna nie złożyła wniosku, wpłynęły natomiast odpowiedzi od 12 instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu. Projekt planu wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr DNI. tr.602.222.2022 wyraził częściową zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Klimatu i Środowiska pismem nr DLŁ-

WNL.8130.103.2022.MP wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w prasie lokalnej ogłoszenia/obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Reńska Wieś (Biuletyn Informacji Publicznej), o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 18 stycznia 2023 r. do 8 lutego 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Reńska Wieś odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego i wyznaczono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia 23 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie składania uwag ...

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

Projekt planu został sporządzony dla całego obrębu Dębowa, którego powierzchnia wynosi ok. 344 ha. Tereny planuje się przeznaczyć głównie pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usług turystyki, tereny rolne, a także zabudowę produkcyjno-usługową, tereny powierzchniowej eksploatacji surowca. Wprowadzone ustalenia w projekcie planu pozwolą na rozwój turystyki przy akwenu wodnym „Dębowa” oraz umożliwią eksploatację surowców w obrębie udokumentowanych złóż. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywała poprzez istniejące i projektowane drogi klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

Obręb zlokalizowany jest częściowo w obszarze najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczyka”. W granicach opracowywanego obrębu znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, obszary występowania udokumentowanych złóż oraz strefa kontrolowana gazociągu.

Przez obszar przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia, od których ustanowiono pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu. Znajduje się tam również kapliczka oraz cmentarz, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Na terenach nie ustanowiono żadnej formy ochrony przyrody.

W granicach opracowania występują grunty orne o wysokiej klasie bonitacyjnej oraz tereny leśne, w związku z czym wystąpiła konieczność przeprowadzenia procedury dotyczącej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a także gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku ze zwiększeniem terenów zabudowanych, zastosowano odpowiednie zapisy chroniące powierzchnie biologicznie czynne.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Wójt Gminy Reńska Wieś