

UZASADNIENIE

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. 2023 poz. 977 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LX/495/2023 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38 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 m. in.: obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych 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) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

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. ze zm.

Projekt planu jest położony w obrębie Łężce, w gminie Reńska Wieś, w województwie opolskim i swoimi granicami obejmuje częściowo teren drogi krajowej nr 38. Obszar ten zlokalizowany jest częściowo na działkach nr 468/2, 475 i 477/7. Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś przyjętego uchwałą nr XXXV/224/13 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 23 października 2013 r.

Podjęcie uchwały pozwoli na zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zwiększy parametr maksymalnej wysokości budowli przeznaczonych do składowania materiałów sypkich i tym samym uaktualni potrzeby inwestycyjne.

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, a także potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. W części graficznej 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 i § 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska – poprzez regulacje zawarte w § 8, § 10 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w § 11 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w § 16 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów, na których nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w § 18 określono stawkę procentową, na podstawie której ustalona zostanie opłata planistyczna. Opłatę tę 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 przeznaczania 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. Ponadto projekt planu znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych i nie zawiera w swoich granicach terenów zamkniętych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego - warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 16 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 16 uchwały. W projekcie planu wyznaczono teren drogi publicznej, którą oznaczono symbolem 1KDG;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje planu zawarte w § 16 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, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia

17 października 2023 r. ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje projekt opublikowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Reńska Wieś (BIP) a następnie przekazano do zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu ... r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Reńska Wieś i w miejscowości Łężce ogłoszenie/obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego, które trwało od ... 2024 r. do ... 2024 r. i w których to skład wchodziły: ... Rozpoczęcie konsultacji społecznych poprzedzone zostało publikacją wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, a także opublikowano projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Reńska Wieś. W dniu ... 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia ... 2024 r. W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag. Następnie projekt planu miejscowego przekazano do uchwalenia;

- 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 § 16 uchwały dotyczące zaopatrzenia w wodę;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 15) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wydzielenie w planie terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. 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), 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.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś*.

4. 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, które 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 – w projekcie planu nie dopuszczono nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na charakter zagospodarowania terenu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach infrastruktury technicznej, w których zawierają się również ciągi piesze i rowerowe;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – granice planu nie obejmują obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w związku z tym nie wyznaczono takich terenów;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – poprzez dopuszczenie zabudowy, innej niż ta o której mowa w lit. a, zgodnie z funkcją wyznaczoną w Studium.

5. 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.

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

W trakcie opracowania.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 ustawy, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, dnia 17 października 2023 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając 21 dniowy termin na składanie wniosków oraz zawiadomił instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, o przystąpieniu do jego sporządzenia. 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, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś dla terenu położonego w obrębie Łężce przy drodze krajowej nr 38 nie wniesiono wniosków. Wpłynęły natomiast odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu. Następnie projekt tego planu został udostępniony na Biuletynie Informacji Publicznej oraz został przekazany do zaopiniowania/uzgodnienia przez Instytucje zgodnie z ich właściwością. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz z wykazem wniosków, propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, po czym zamieszczono ogłoszenia/obwieszczenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Reńska Wieś (Biuletyn Informacji Publicznej), a także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Reńska Wieś oraz w miejscowości Łężce. W trakcie tychże konsultacji, które miały miejsce w dniach od ... 2024 r. do ... 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Reńska Wieś, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęło ... uwag do projektu planu miejscowego. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

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

Projekt planu został sporządzony dla terenu położonego w obrębie Łężce. Jego powierzchnia wynosi ok. 1,5579 ha. Obszar objęty opracowaniem planuje się przeznaczyć pod teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz pod teren publicznej drogi głównej.

Wprowadzone ustalenia w projekcie planu pozwolą na zmianę istniejących obecnie parametrów na opracowywanym obszarze, umożliwiając tym samym realizację planowanej inwestycji.

Obsługa komunikacyjna będzie się odbywała poprzez istniejącą drogę krajową nr 38, z którą teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych graniczy od strony południowo-wschodniej.

Projekt planu zlokalizowany jest w całości w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych, która jest związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.) w związku z art. 52 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Wójt Gminy Reńska Wieś