

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. 2018 r. poz. 1945) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr X/74/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reńska Wieś” obejmującego obszar położony w sołectwie Większyce, zwanej dalej „projektem planu miejscowego”.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 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.

Projekt 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. Rady Gminy Reńska Wieś, zwanego dalej „Studium”.

W związku z faktem, iż obszar opracowania pokrywa powierzchniowo znaczny obszar sołectwa Większyce, przyjęto za zasadne sporządzenie rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty planem obejmuje głównie zainwestowaną strefę miejscowości Większyce. Przeznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, zagrodową oraz tereny usług: publicznych, kultu religijnego, oświaty, sportu i rekreacji oraz tereny produkcyjno-usługowe. Pozostałe obszary niezabudowane stanowią grunty rolne, tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej, wody powierzchniowe. Miejscowość przecinają drogi krajowe nr 45 i 40. Ponadto na obszarze planu znajduje się ujęcie wody oraz cmentarz. Na terenie 1R, na niewielkim fragmencie został wyznaczony obszar rezerwy terenowej pod planowaną obwodnicę.

Ustalenia planu koncertują nową zabudowę bezpośrednio przy istniejących terenach zabudowanych oraz wyznaczają nowe tereny pod zabudowę, kosztem terenów rolnych. Zabudowa projektowana jest wzdłuż istniejących dróg, w tym dróg krajowych, tak aby wypełniała przestrzeń pomiędzy istniejącą zabudową i układem drogowym. Zachowane zostaną także tereny usług edukacji z terenami sportowymi oraz istniejące tereny aktywności gospodarczej planu.

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 § 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 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w § 10 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w § 14, 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 miejscowego, 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. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie 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 §15 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 11,15 uchwały. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewniono ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej oraz wyznaczono tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych oraz teren publicznego ciągu pieszego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały zapisy. 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 7 lutego 2012 r ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wpłynęły trzy wnioski osób fizycznych, z czego 2 zostały uwzględnione w całości, natomiast 1 uwzględniony częściowo. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 14 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone wnioski, złożone przez osoby fizyczne oraz przez instytucje. Opracowany projekt planu został w dniu 1 sierpnia 2013 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie pozostałym instytucjom opiniującym i uzgadniającym. Projekt planu wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr: GZ.tr.602.527.2016 z dnia 27 lipca 2017 wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Po ponownym wniosku Wójta Gminy Reńska Wieś z dnia 11 kwietnia 2018 r. znak: RB.6722.3.2012 w sprawie rozpatrzenie sprawy dot. gruntów rolnych klasy I- III o pow. 20,2635 ha Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr: GZ.tr.602.166.2018 z dnia 25 września 2018 r. wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły.
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w § 15 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz § 12 dotyczącym zapewnienia ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. Na terenie obszaru planu występuje obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych („GWZP nr 322 Subniecka kędzierzynsko-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 planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków projektu planu miejscowego. Na potrzeby opracowanego projektu 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 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, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu ustaleń planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie Prognoza zaopiniowana. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została 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 opracowanego wcześniej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, 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, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy;

- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 15 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując projekt planu miejscowego, kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności, przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wytaczające do realizacji określonych funkcji.

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 Ocena 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 decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzję 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 planu miejscowego prognozie skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie wpływy do budżetu gminy z podatków, opłaty planistycznej itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

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 miejscowego w dniu 7 lutego 2012 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu 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 planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły trzy wnioski osób fizycznych oraz 14 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone wnioski złożone przez osoby fizyczne i instytucje, w tym wymogi zakresu Prognozy oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt planu został w dniu 1 sierpnia 2013 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie pozostałym instytucjom opiniującym i uzgadniającym. Projekt planu wymagał zmiany przeznaczenia

gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr: GZ.tr.602.527.2016 z dnia 27 lipca 2017 wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Po ponownym wniosku Wójta Gminy Reńska Wieś z dnia 11 kwietnia 2018 r. znak: RB.6722.3.2012 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr: GZ.tr.602.166.2018 z dnia 25 września 2018 r. wyraził częściową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Koncentrując kształtowanie przestrzeni na zabudowie mieszkaniowej: jednorodzinnej, wielorodzinnej, jednorodzinnej z usługami oraz zagrodowej, usługach, usługach publicznych oraz usługach sportu i rekreacji, obiektach produkcyjno-usługowych regulując ww. przeznaczenia terenów takimi parametrami jak: powierzchnia zabudowy działki, powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Obszar objęty planem ma zapewnić dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne połączone z układem publicznych ciągów pieszych, pieszo-jezdnym oraz pieszo-rowerowych.

Obszar opracowania nie posiada wybitnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Planowana zabudowa ma nawiązywać kubaturą i architekturą do istniejących w otoczeniu budynków.

7. Podsumowanie.

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

Wójt Gminy Reńska Wieś