

Uzasadnienie

Rada Gminy Strzeleczerki przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeleczerki uchwałą Nr XVIII/110/20 z dnia 30 stycznia 2020 r.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego została sporządzona w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz poprzedzona sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmianę planu miejscowego opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju ich funkcji mieszkalnych i usługowych poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Zmiana planu obejmuje 11 załączników graficznych na terenie wsi Strzeleczerki, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Strzeleczerki przyjętym uchwałą Nr XXX/188/13 Rady Gminy Strzeleczerki z dnia 26 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 2260).

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli poszczególnych terenów jak i Urzędu Gminy Strzeleczerki oraz w związku z wynikiem oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiany w części graficznej ujęto na 11 rysunkach zmiany planu. Konsekwencją zmian było wprowadzenie nowych terenów do części tekstowej uchwały.

W części graficznej zmiany obejmują (zgodnie z numeracją rysunków zmiany planu):

1) wprowadzono nowe tereny mieszkaniowe w obszarach przeznaczonych pod uprawy rolne; jest to naturalna konsekwencja położenia tego obszaru na styku terenami zabudowanymi, wskazano drogi klasy wewnętrznej, które umożliwią racjonalne zagospodarowanie nowych terenów mieszkaniowych; nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wskazano również w lukach zabudowy; nowe tereny zostały wprowadzone na wniosek właścicieli, które zostały już uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczerki;

2) poszerzono teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową i poszerzono drogę wewnętrzną na długości nowej zabudowy zagrodowej, wyłączono z obszaru scalenia i podziału jedną z działek budowlanych, przy jednoczesnym przeprojektowaniu części drogi KDL-2 (zwężenie drogi zostało zaprojektowane przed działką z istniejącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, który powstał w toku postępowania w sprawie przyjęcia planu miejscowego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy; ustalenia planu stanowią kolizję względem ustaleń, które zostały określone w decyzji wz), zmiany te wprowadzono na wniosek właścicieli oraz na podstawie istniejącego zagospodarowania; nadto na rysunek planu naniesiono granicę strefy ochronnej C jednostki wojskowej nr 4229 – skład Krapkowiec.

3) wprowadzono nowy teren MN,U-22, zamiast terenu w całości oznaczonego symbolem MN-14, wyznaczono teren nowej zabudowy przy drodze wewnętrznej oraz drodze powiatowej (MN-41), zmiana została wprowadzona na wniosek właścicieli uwzględniony w studium oraz na podstawie istniejącego zagospodarowania;

4) wprowadzono nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN-35, jako uzupełnienie zabudowy sąsiedniej, zmiana została wprowadzona na wniosek właścicieli oraz na podstawie istniejącego i projektowanego zagospodarowania;

5) wprowadzono zmianę oznaczenia części działki na rysunku planu - dostosowano do istniejących podziałów geodezyjnych i przeznaczeń;

6) wprowadzono zmianę w oznaczeniu części terenu, dla którego dotychczas widniało oznaczenie RU/PU, zaś właściciele posadowili budynek w oparciu o ustalenia uchwały dotyczące zabudowy zagrodowej; nadto na wniosek właścicieli wprowadzono zmianę dla terenu związanego z działalnością rolniczą – produkcją roślin oraz zwiększono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – zgodnie z ustaleniami studium;

7) zniwelowano błąd rysunkowy, który dzielił jeden zagospodarowany teren inwestycyjny (jedna działka inwestycyjna) na dwa, przedzielone terenem rolniczym;

8) wprowadzono obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, wprowadzono nowe tereny mieszkaniowe jednorodzinne i w wymagających tego miejscach wprowadzono nowe tereny komunikacyjne (KDW), zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczyki, poszerzono istniejące tereny zabudowy zagrodowej, na wniosek gminy wprowadzono nowy teren UP, dla istniejącego przedsiębiorstwa wprowadzono oznaczenie PU; ponadto na obszarze położonym na północ od drogi wojewódzkiej wprowadzono zmianę przebiegu i klasyfikacji drogi obsługującej tereny mieszkaniowe – zmianę wprowadzono w odpowiedzi na zbiorowy wniosek właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

9) wskazano nowy opcjonalny przebieg obwodnicy miejscowości, a także skorygowano przebieg drogi wewnętrznej ze zmianą jej klasyfikacji na części na drogę publiczną klasy dojazdowej, celem otworzenia nowych terenów na inwestycje;

10) wyszczególniono istniejący teren usługowy, dla którego dostosowano linię zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

11) wprowadzono zmianę funkcji terenu na kontynuację istniejącej w granicach nieruchomości.

W uchwale (tekście planu) wprowadzono następujące (ważniejsze) zmiany:

- 1) wprowadzono wrysowane nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, produkcyjnej, produkcji rolniczej i ustalenia zagospodarowania tych terenów, wskaźniki miejsc parkingowych dla nich, a także sposób obsługi komunikacyjnej;
- 2) skorygowano listę zabytków (także na rysunku planu wprowadzono adekwatne zmiany na terenach, których zmiana dotyczy);
- 3) wprowadzono ograniczenia dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także strefy ochronnej jednostki wojskowej nr 4229 – skład Krapkowice (strefa C);
- 4) wprowadzono teren produkcji roślinnej – zgodnie z obecnym sposobem zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszczono lokalizację paczkomatów oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych w przestrzeni publicznej;
- 6) wprowadzono stawki procentowe dla opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla nowoprojektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obszar objęty zmianą planu jest w części niezagospodarowany, zatem uporządkowanie kwestii istniejącej i projektowanej zabudowy jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na krajobraz.

Projekt planu opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Krapkowicach (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej).

Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób określony w ustawie ogłoszono o możliwości składania wniosków do planu. Do planu wpłynęły liczne wnioski właścicieli nieruchomości, jak i organów opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Na podstawie 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Wójt Gminy Strzeleczy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krapkowicach, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W okresie od 11.07.2023 r. do 07.08.2023 r. Wójt Gminy Strzeleczy wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, zaś na dzień 02.08.2023 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 22.08.2023 r.

Projekt planu w okresie wyłożenia został udostępniony na stronie informacji publicznej Gminy Strzeleczy.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Do projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi Decyzją Wójta Gminy Strzeleczy wszystkie zgłoszone uwagi zostały przyjęte.

W planie podstawowym tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Strzeleczy, a także jego zmianie uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów obronności i bezpieczeństwa państwa; ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag; jednocześnie brak jest przepisów wykonawczych

do ustawy opizp, określających cele oraz sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;¹

7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez wprowadzanie ustaleń planu mających bezpośredni wpływ na interes publiczny oraz poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;

11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru wsi i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne,

13) uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez wprowadzenie ułatwień dla osób niepełnosprawnych.

Z kolei w zmianie planu ustalenia planu zostały uzupełnione i nieznacznie skorygowane.

W planie nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz w/w krajobrazów, oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Strzeleczerki* oraz są zgodne z wynikami *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzeleczerki*.

Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, nie będzie generowało znaczących kosztów z tytułu realizacji inwestycji, stanowiących zadania własne gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie na terenach w większej mierze posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną. Nadto nowe tereny zabudowy mogą generować przychody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, a ich zagospodarowanie może spowodować wzrost podatków zarówno ze względu na sposób wykorzystania terenu, jak i od obiektów w granicach tych terenów posadowionych.

Jedynym założeniem, które ma potencjalnie znaczący wpływ na budżet gminy jest realizacja planowanych dróg publicznych klasy dojazdowej (zmiana klasyfikacji z KDW na KDD).

¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 125 poz. 1309) straciło ważność z dniem 2014.01.02 na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2012 r. poz. 951), a nowe nie zostało wydane