

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu górniczego „Komorniki”

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 741 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Strzeleczy podjęła uchwałę nr XXXIV/211/21 z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki”. Projekt planu został przyjęty uchwałą nr LX/385/23 Rady Gminy Strzeleczy z 19 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki”. Uchwałę przekazano do Wojewody Opolskiego celem oceny zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Opolski stwierdził nieważność całej ww. uchwały rozstrzygnięciem nadzorczym nr IN.VII.743.39.2023.AB z dnia 21 maja 2023 r. W związku z tym dalsze prace nad planem rozpoczęły się od zmiany obszaru opracowania tj. załącznika graficznego do uchwały nr XXXIV/211/21 Rady Gminy Strzeleczy z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” poprzez uchwalenie jej zmiany uchwałą nr LXIII/409/23 Rady Gminy Strzeleczy z dnia 27 lipca 2023 r.

Przystąpienia do opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru uzasadnia się przede wszystkim koniecznością wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, poprzez m.in. określenie wskaźników urbanistycznych oraz analiza zmiany kierunku rekultywacji terenu górniczego w kierunku rolnym.

Wg. *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Strzeleczy z 2019 r.* aktualnie obowiązujący plan miejscowy dla tego obszaru tj. Uchwała nr XLVII/268/2002 Rady Gminy w Strzeleczykach z dnia 20 czerwca 2002 r. jest nieaktualny.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 16,3 ha. Struktura własności jest jednorodna. Składają na nią przede wszystkim grunty osób fizycznych. Jedynie niewielki stopień zajmują grunty gminne. Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest na wschód od zwartej zabudowy wsi Komorniki i obejmuje obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” (Uchwała nr XLVII/268/2002 Rady Gminy w Strzeleczykach z dnia 20 czerwca 2002 r.).

Przez obszar opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń – Albrechcice, Dobrzeń – Wielopole. Na obszarze opracowania znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Komorniki”, teren górniczy „Komorniki”, obszar górniczy „Komorniki”.

Sąsiedztwo obszaru objętego opracowania stanowią grunty użytkowane rolniczo, teren cieklu wodnego Młynówka, tereny produkcyjno-składowe oraz instalacja fotowoltaiczna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Strzeleczy sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1,

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki”, stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie obszar objęty opracowaniem posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” (Uchwała nr XLVII/268/2002 Rady Gminy w Strzeleczkach z dnia 20 czerwca 2002 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu, ale kontynuując jednocześnie wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” definiuje przeznaczenia terenów przede wszystkim na zabudowę produkcyjno-usługową, tereny odkrywkowego wydobywania kopaliny ze złoża, tereny obsługi górnictwa odkrywkowego, tereny rolnicze, drogi publicznej i drogi wewnętrznej. W projekcie planu wzięto pod uwagę aktualne przepisy prawa, wydaną koncesję na wydobywanie kopaliny i większość wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu.

Projekt planu rozszerza kierunek rekultywacji terenów górniczych o rekultywację w kierunku rolnym. Ponadto zrezygnowano z wydzielania dróg wewnętrznych przebiegających przez tereny górnictwa odkrywkowego.

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Ustęp 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Przedmiotowy projekt planu w części obejmującej granicę obowiązującego planu miejscowego kontynuuje główne jego założenia projektowe.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 30% dla terenów oznaczonych symbolem: P/U, PG/P, PG, OPG,
- 5% dla pozostałych terenów.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie oraz inne oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami projektu planu miejscowego.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Strzeleczyki przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Gminy Strzeleczyki. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty Uchwałą nr VIII/54/19 Rady Gminy Strzeleczyki z dnia 30 maja 2019 r. W dokumencie tym wskazano, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” (Uchwała nr XLVII/268/2002 Rady Gminy Strzeleczyki z dnia 20 czerwca 2002 r.) jest nieaktualny. Nie uwzględnia m.in. obowiązkowego zakresu planu miejscowego określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym). Forma zapisu planu nie jest również dostosowana do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz do zasad techniki prawodawczej, co z kolei wpływa na niejednoznaczną interpretację jego zapisów.

W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzeleczyki (Uchwała nr LXII/405/23 Rady Gminy Strzeleczyki z dnia 22 czerwca 2023 r.), teren objęty projektem planu położony jest na obszarze:

- strefy R – tereny rolne,
- strefy P tj. tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (obejmujące m.in. zakłady przemysłowe i rzemieślnicze o charakterze wytwórczym, składy i bazy mechaniczne),
- złoża „Komorniki”,
- przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzeleczki*.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.).

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Projekt planu powstawał analizując jednocześnie potencjalne zagrożenia dla środowiska, dzięki czemu zidentyfikowane oddziaływania mogły być eliminowane na etapie tworzenia projektu. Skutki wprowadzenia w życie ustaleń planu mogą być różnorodne w zależności od rodzaju inwestycji, jakie powstaną oraz sposobu ich realizacji, w tym stosowanych rozwiązań technicznych i technologicznych, które nie są znane na etapie sporządzenia planu. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne. Oceniono, że realizacja ustaleń niniejszego projektu planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe ustalenia w planie miejscowym z 2002 r.

Celem przedmiotowego projektu planu jest aktualizacja zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2002 r. oraz wprowadzenie możliwości rekultywacji terenów górniczych w kierunku rolnym.

Można stwierdzić, iż uchwalenie planu miejscowego nie będzie rodziło skutków finansowych w formie wydatków dla budżetu gminy. Plan nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych na drogi publiczne i tereny infrastruktury technicznej w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2002 r. Możliwe są dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie gminy. W planie nie określa się jednak ani terminu realizacji jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie.

Środki na realizację tych zadań mogą pochodzić z budżetu gminy (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Projekt planu został przyjęty uchwałą nr LX/385/23 Rady Gminy Strzeleczy z 19 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki”. Uchwałę przekazano do Wojewody Opolskiego celem oceny zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Opolski stwierdził nieważność całej ww. uchwały rozstrzygnięciem nadzorczym nr IN.VII.743.39.2023.AB z dnia 21 maja 2023 r. W związku z tym dalsze prace nad planem rozpoczęły się od zmiany obszaru opracowania tj. załącznika graficznego do uchwały nr XXXIV/211/21 Rady Gminy Strzeleczy z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Komorniki” poprzez uchwalenie jej zmiany uchwałą nr LXIII/409/23 Rady Gminy Strzeleczy z dnia 27 lipca 2023 r. W dniu 8 sierpnia 2023 r. obwieszono i ogłoszono o przystąpieniu oraz zbieraniu wniosków do projektu planu a także zawiadomiono odpowiednie instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie, obwieszczenie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Strzeleczy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Strzeleczy oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Komorniki. Projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgodnienia. Wszystkie opinie i uzgodnienia były pozytywne. Projekt przedłożono do wyłożenia do publicznego wglądu.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.