

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup

- 1) Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwałą Nr LII/382/2022 z dnia 24 listopada 2022 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup.
- 2) Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony 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 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 poz. 2404).
- 3) Plan miejscowy sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, pozyskanych w wersji wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego.
- 4) Obszar objęty planem o powierzchni około 2,14 ha stanowi fragment obrębu ewidencyjnego Kup położony w rejonie ul. Brynickiej, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.
- 5) Celem planu miejscowego jest dostosowanie ustaleń do kierunków przekształceń określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki (2021) w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów dolesień.
- 6) Zgodnie z trybem formalno-prawnym określonym w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w związku z ustawą 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. z 2022 r. poz. 1029 ze zm), przeprowadzono następujące czynności:
 - a) poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki oraz na tablicach ogłoszeń we wsi Dobrzeń Mały, ogłoszenie w prasie, a także zawiadomienia pisemne instytucji i organów, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i terminie składania wniosków w terminie do dnia 28 marca 2023 r.,
 - b) Wójt Gminy Dobrzeń Wielki wystąpił do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) W odpowiedzi na wniosek:
 - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem z dnia 14.03.2023 r. (znak WOOŚ.411.3.9.2023.ER) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu,
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu pismem z dnia 08.03.2023 r. (znak NZ.9022.2.8.2023.EK) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu,
 - d) Biorąc pod uwagę otrzymane uzgodnienia oraz uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach o których mowa w art. 49 ustawy, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki uznał, że realizacja postanowień dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko oraz odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup,
 - e) w trybie określonym w art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wyznaczonym terminie do dnia 28 marca 2023 r., lub w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma (dla instytucji i organów pozaustawowych zawiadamianych pisemnie), do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek, zatem Wójt Gminy Dobrzeń Wielki odstąpił od rozstrzygnięcia,

- f) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do projektu planu wpłynęło 7 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających plan lub informujących o braku wniosków; wnioski te nie podlegają rozstrzygnięciu,
- g) następnie Wójt Gminy Dobrzeń Wielki sporządził projekt planu miejscowego,
- h) projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez organy wyszczególnione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną,
- i) na obszarze objętym planem nie występują grunty leśne ani grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej, zatem nie są wymagane zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- j) projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, a następnie został skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu,
- k) (procedura zostanie uzupełniona po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych);
- 7) Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brynickiej we wsi Kup* nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/262/2021 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 21 października 2021 r.
- 8) Projekt planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 9) Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano poprzez uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów:
- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały dostosowane do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów mieszkaniowych; plan nie powoduje rozproszenia zabudowy i nie zwiększa transportochłonności układu przestrzennego. Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy zapewniają lokalizację obiektów w uporządkowany sposób z uwzględnieniem niezbędnej odległości zabudowy od dróg oraz terenów leśnych;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez:
- ograniczenie zabudowy do terenów dotychczas zurbanizowanych lub jako ich bezpośrednią kontynuację,
 - utrzymanie parametrów i wskaźników zabudowy na poziomie zbliżonym do terenów istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez:
- ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomu hałasu, ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb,
 - ustalenia dotyczące zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, z uwzględnieniem położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz GZWP Nr 336 "Niecka Opolska", wymagających wzmożonej ochrony zasobów wodnych,
 - zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu,
 - zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome stanowiące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, jak również obiekty, które mogłyby zostać uznane za dobra kultury współczesnej;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:
- przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie;
 - obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi, w tym nie jest zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania masowych ruchów ziemi,
 - w planie wskazano konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych,
 - ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, uwzględniono poprzez:
- określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy uwzględniających prawa nabyte i dotychczasowy sposób zagospodarowania,
 - ustalenie wyposażenia poszczególnych terenów w infrastrukturę techniczną;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze opracowania nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, ani zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych,
 - umożliwiono przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - uwzględniono możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym poprzez zapewnienie dostępu do poszczególnych nieruchomości;
 - wprowadzono nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;
- h) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- ze względu na nieznaczne zmiany w zakresie przeznaczenia terenu i planowanej zabudowy, ustalenia planu nie generują konieczności budowy długich odcinków nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu, jednocześnie dopuszczają wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej;
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, a w kolejnych etapach do zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag;

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
- publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i we wsi Dobrzeń Mały) oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki,
 - umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
 - umożliwienie zainteresowanym zapoznania się z projektem planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej oraz składania uwag;
- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z wód o którym mowa w przepisach odrębnych.

10) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Wziął także pod uwagę stan prawny oraz istniejący stan zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wszystkie wnioski które wpłynęły w procedurze sporządzania planu, jak również wnioski złożone wcześniej zostały przez Wójta Gminy poddane analizie. Sposób rozpatrzenia wniosków był uwarunkowany zgodnością z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, istniejącym sposobem zagospodarowania, racjonalnością w przeznaczaniu terenów pod zabudowę wynikającą z uwarunkowań społeczno-gospodarczych, dążeniem do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz interesem publicznym i prywatnym.

Przy zachowaniu norm środowiska, przedmiotowy plan nie pogorszy warunków zamieszkania na obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie. Plan nie wywołuje negatywnych skutków ekonomicznych dla budżetu gminy.

Uwarunkowania środowiska nie stanowią bariery w rozwoju obszaru.

11) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem zaliczany jest w całości do terenów zurbanizowanych, zainwestowanych lub będących w trakcie zainwestowania, położony w obrębie zwartej zabudowy wsi, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu oraz wskaźniki zagospodarowania i zasady zabudowy uwzględniają wymogi ładu przestrzennego, nie spowodują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ani rozlewania się zabudowy. Umożliwiają wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego.

12) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Podczas kadencji trwającej w latach 2014-2018 Rada Gminy Dobrzeń Wielki nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie trwającej obecnie kadencji, Wójt Gminy Dobrzeń Wielki przystąpił do sporządzenia Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy. Na chwilę obecną ocena ta nie została jeszcze zakończona i uchwalona.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego wynikało z zasadności dostosowania zapisów planu do kierunków rozwoju ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki.

13) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której wskazano przewidywane obciążenia finansowe dla budżetu gminy wynikające z realizacji zadań publicznych będących następstwem realizacji ustaleń planu, jak również potencjalne wpływy z renty planistycznej i podatku od nieruchomości.