

U Z A S A D N I E N I E

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarbimierz

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020.293)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XX/163/2008 Rady Gminy Skarbimierz z dnia 30 września 2008 r., zmienioną uchwałą Nr XXIII/155/2012 Rady Gminy Skarbimierz z dnia 17 grudnia 2012 r., przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarbimierz.

Projekt planu miejscowego pierwotnie obejmował cały obszar położony w granicach administracyjnych gminy. W 2012 r. podjęto uchwałę zmniejszającą granice opracowania o teren elektrowni wiatrowej, ze względu na brak potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego planu dla tego terenu. Ostatecznie obszar opracowania wyniósł ok. 10 367 ha. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały i załącznik graficzny) wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko. Ze względów pragmatycznych, w związku z potrzebą późniejszego przechowywania, przetwarzania i drukowania, załącznik graficzny do miejscowego planu został sporządzony w skali 1:2000 z podziałem na piętnaście obrębów, obejmujących piętnaście sołectw Gminy Skarbimierz.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy plan, dzięki spełnieniu wszelkich wymagań proceduralnych i formalnych oraz dzięki dołożeniu należytej staranności do wszelkich prac projektowych rozwiązuje kompleksowo zagadnienia i problemy w zakresie planowania przestrzennego na określonym obszarze.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczeń geometrii dachów, warunków stosowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: wskazanie form ochrony przyrody występujących na obszarze planu, wskazanie stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, wskazanie potrzeby szczególnej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, uzyskanie wymaganych przepisami prawa zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez: ustalenie stref ochrony konserwatorskiej i zasad w nich obowiązujących, wskazanie obiektów i zespołów obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków architektury i budownictwa oraz ustalenie dla nich odpowiednich przepisów dotyczących kompozycji architektonicznej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, wyznaczenie stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem urządzeń infrastruktury technicznej, wskazanie granic stref ochrony sanitarnej od cmentarzy, wskazanie granicy uciążliwości hałasem i strefy uszkodzeń architektonicznych związanych z terenami zamkniętymi, ustalenie zakazu zabudowy kubaturowej dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na określonych terenach;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających respektując granice ewidencyjne działek oraz ważąc interesy publiczne i prywatne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz ustalenie ograniczeń w strefach od terenów zamkniętych;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, tereny strefy publicznej i usługi publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, wprowadzając ułatwienia i minimalne obostrzenia dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - publikację ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków i uwag, na tablicach ogłoszeń, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Skarbimierz,
 - zorganizowanie dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - udzielanie informacji publicznej przez pracowników Urzędu Gminy wszystkim zainteresowanym dokumentacją planistyczną;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - wypełnienie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 21, art. 39 i art. 54 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,
 - publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy Skarbimierz rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie wykorzystania istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy zważył interes publiczny i interesy prawne. Ustosunkował się do złożonych uwag zamieszczając, na stronie internetowej Urzędu Gminy, Zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarbimierz złożono 239 wniosków indywidualnych oraz 80 uwag uzyskanych na etapie określonym w art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniach od 19.07.2018 r. do 29.08.2018 r. oraz 15 uwag wniesionych w terminie od 28.06.2019 r. do 14.08.2019 r., 10 uwag wniesionych w terminie od 27.02.2020 r. do 20.03.2020 r., 3 uwagi wniesionych w terminie od 26.03.2020 r. do 06.05.2020 r. (zawieszenie procedury ze względu na stan pandemii ogłoszone 14.04.2020 r.), 13 uwag wniesionych w terminie od 15.06.2020 r. do 07.07.2020 r. oraz 22 uwagi

wniesionych w terminie od 24.12.2020 r. do 19.01.2021 r. w związku z ponowieniem czynności o którym mowa w art. 28 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Żadna z uwzględnionych uwag nie wymagała ponowienia procedury o której mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wyjątkiem uwagi z dnia 29.08.2018 r. dotyczącej przebiegu linii elektroenergetycznej 15kV. W związku z tą uwagą wystąpiono do gestora sieci o ponowne zaopiniowanie projektu planu, a w związku ze zmianą przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono także do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego o uzgodnienie projektu planu.

Dwie uwagi złożone 29.08.2018 r. oraz 12.07.2019 r. oznaczone jako nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione w odpowiednich Zarządzeniach, na skutek dalszych prac planistycznych, zostały uwzględnione. Wykaz pozostałych nieuwzględnionych uwag przedstawiono Radzie Gminy Skarbimierz dopełniając tym samym procedury formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po czym nastąpiło uchwalenie planu.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- lokalizację nowej zabudowy na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, lub w pobliżu tego typu obszarów, w celu ograniczenia kosztów związanych z rozwojem sieci infrastruktury technicznej,
- oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi uzupełniające istniejący układ drogowy,
- dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, miejsc postojowych na terenach dróg i ulic.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczących oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarbimierz.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarbimierz przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/247/2018 z dnia 13 września 2018 r. „W sprawie aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skarbimierz” wskazuje na potrzebę aktualizacji obowiązujących planów miejscowych z uwagi na brak wymaganych wszystkich zapisów w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla większości planów, a także ze względu na dużą ilość wniosków jakie wpłynęły do Urzędu Gminy Skarbimierz dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skarbimierz.

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

Przyjęcie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Skarbimierz. Gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości i od dochodów z działalności na nowych terenach zainwestowanych. Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami, usługowej i produkcyjnej będą generowały:

- ciągłe przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- ciągłe przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
- udział gminy w podatku dochodowym od mieszkańców zameldowanych na terenie gminy.

Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z przedmiotowym projektem planu pozwoli na zwiększenie intensywności zagospodarowania, w granicach analizowanego obszaru, co spowoduje

wzrost dochodowości terenów i optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego może nastąpić znaczny wzrost wartości nieruchomości. Z tego tytułu na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie pobierana jednorazowa opłata w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości przy zbyciu tych terenów przez dotychczasowych właścicieli. Jednocześnie plan wprowadza zmiany w systemie komunikacyjnym skutkujące w większości przypadków zwiększeniem nakładów na budowę dróg. Występuje jednak też kilka przypadków gdzie zrezygnowano z kilku dróg lub zmniejszono ich klasę techniczną co pozwoli zaoszczędzić trochę środków na inne inwestycje infrastrukturalne. Szacunki sporządzone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu prognozują dodatni bilans uchwalenia miejscowego planu. W związku z tym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skarbimierz uznaje się za finansowo uzasadnione i zrównoważone.

Wójt gminy Skarbimierz

.....

Załącznik:

1. Informacja uzupełniająca o uwzględnieniu zmian wynikających z Decyzji Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.88.2018.AD z dnia 27.12.2018 r.
2. Informacja uzupełniająca o uwzględnieniu zmian wynikających z Decyzji Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.43.2020.KD z dnia 03.11.2020 r.