

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), polegające na ustalaniu i zmianie przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Zawadzkiem podjęła uchwałę nr XLVI/304/22 w dniu 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza. Procedura planistyczna jest prowadzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do opracowania zmiany miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru uzasadnione było przede wszystkim potrzebą wprowadzenia odpowiednich ustaleń umożliwiających realizację na analizowanym obszarze, w istniejącym budynku, Wiejskiego Centrum Kultury – obiektu usługowego o charakterze publicznym tj. biblioteki, centrum kultury, historii lokalnej, miejsca wystaw rękodzieła, miejsca spotkań lokalnej społeczności itp. Struktura własności jest jednorodna. Składają się na nią grunty gminne.

Dla obszaru objętego zmianą obowiązuje uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438), która ustala przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40MN oraz dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i 5KDL.

Zmiany w części graficznej obejmują obszar ujęty na rysunku zmiany planu, z kolei w części tekstowej zmodyfikowano część obecnych zapisów jak i wprowadzono nowe.

W części graficznej zmiany obejmują przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40 MN na teren usług kultury i rozrywki 3UK. Tereny dróg publicznych klasy lokalnej posiadają te same oznaczenia. Nieznacznej korekcie uległy szerokości pasów drogowych 1KDL i 5KDL.

W uchwale (tekście zmiany planu) wprowadzono następujące zmiany:

- 1) w związku z zmianą przeznaczenia całości terenu 40 MN został on wyeliminowany z zapisów całego planu,
- 2) dodano nowy teren 3UK oraz skorygowano odpowiadające mu ustalenia ogólne planu,
- 3) dodano nowy zapis dot. szerokości drogi 5KDL.

Analizowany obszar stanowi m.in. zabudowaną działkę nr 694 k.m. 3 obręb Kielcza, na której posadowiony jest jednokondygnacyjny, wolnostojący budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym, o wymiarach ok. 11 m x 19 m. W obrębie analizowanego obszaru znajduje się także część pasa drogowego publicznej drogi gminnej – ulicy Księdza Józefa Wajdy oraz ulicy Dobrego Pasterza.

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowego terenu znajduje się kościół wraz z parkingiem kościelnym, plebania oraz budynki mieszkalne jednorodzinne. Istniejąca infrastruktura techniczna na analizowanym obszarze to: linia telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa, wodociąg oraz kanalizacja sanitarna.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Zawadzkiego sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do projektu uchwały na obecnym etapie procedowania jest rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały i jest jej załącznikiem nr 1.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Strzelcach Opolskich (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji prac planistycznych). Rysunki planu sporządzono w skali 1:1 000 (plan podstawowy powstał w skali 1:2 000) w celu uzyskania dokładniejszej czytelności ustaleń.

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 11 października 2022 r. ogłaszając i obwieszając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób indywidualnych, zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowano przy tym 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, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Do projektu zmiany planu nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. Urz. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) Burmistrz Zawadzkiego jako organ opracowujący projekt dokumentu, odstąpił od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy, z uwagi na fakt, iż realizacja postanowień zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, a projekt dokumentu dotyczy obszaru jednej gminy. Burmistrz Zawadzkiego sporządził uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 wyżej cytowanej ustawy, a następnie wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich o uzgodnienie możliwości odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.3.31.2022.ER z dnia 7 listopada 2022 r. uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich pismem nr NZ.9022.1.19.2022.AS z dnia 17 października 2022 r. uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu zmiany planu.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się obowiązkowo:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy opizp;
- 2) 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 ustawy opizp;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

## Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy opizp

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy opizp	Sposób realizacji wymogów:
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- określono nieprzekraczalne linii zabudowy porządkujące układ zabudowy od strony ulic,</li> <li>- określono sposób usytuowania budynków w stosunku do granic działek budowlanych,</li> <li>- określono wymogi dotyczące pokrycia dachu;</li> </ul>
2) walory architektoniczne i krajobrazowe:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- określono wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych i zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do sposobu zagospodarowania i formy architektonicznej zabudowy istniejącej na obszarze objętym zmianą planu,</li> <li>- zasady ochrony walorów krajobrazowe zostały określone w uchwale zmieniającej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438);</li> </ul>
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:	wymagania są określone w § 6 uchwały zmieniającej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438);
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagania są określone w § 7 uchwały zmieniającej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438),</li> <li>- na rysunku projektu zmiany planu miejscowego wskazano „obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną” dla którego zasady ochrony są ustalone w ww. uchwale zmieniającej;</li> </ul>
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062):	wymagania są określone w uchwale zmieniającej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438);
6) walory ekonomiczne przestrzeni:	ustalono możliwość realizacji obiektu wielofunkcyjnego z zakresu kultury i rozrywki (wiejskiego centrum kultury) w istniejącym budynku stanowiącym własność gminy Zawadzkie poprzez zmianę przeznaczenia terenu;
7) prawo własności:	cały obszar objęty projektem zmiany planu stanowi własność gminy Zawadzkie;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:	właściwe organy nie złożyły wniosków w tym zakresie;
9) potrzeby interesu publicznego:	ustalono możliwość realizacji obiektu wielofunkcyjnego z zakresu kultury i rozrywki (wiejskiego centrum kultury) poprzez zmianę przeznaczenia terenu;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej są określone w uchwale zmieniającej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438);

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków do zmiany planu miejscowego, w tym poprzez wykorzystanie środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:	umożliwienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu zmiany planu miejscowego zgodnie z przepisami ustawy opizp – informacje o procedurze planistycznej zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem oraz były/są dostępne w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:	- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są określone w uchwale zmienianej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438), - teren 3UK posiada przyłącze wodociągowe.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy opizp**

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obecnym etapie nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym a prywatnym. Cały obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego stanowi własność gminy Zawadzkie.

Uwzględniając wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych w projekcie zmiany planu miejscowego umożliwiono realizację nowej funkcji w istniejącym budynku z dostępem do infrastruktury technicznej, co eliminuje koszty budowy nowego obiektu w innym miejscu. Konieczne do poniesienia są natomiast koszty przebudowy tego budynku i jego dostosowania do nowej funkcji.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy opizp**

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określający sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy nie dotyczy projektowanej zmiany planu miejscowego z uwagi na fakt, iż nie wyznacza się terenów nowej zabudowy poza terenami wyznaczonymi w obowiązującym planie.

### **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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje Radzie Miejskiej wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, natomiast Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawadzkie” przyjęta uchwałą

nr XIX/139/12 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 26 kwietnia 2012 r. została uchwalona przed dniem uchwalenia zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438).

W procedurze planistycznej projektowania uniwersalne zostało uwzględnione poprzez podanie informacji w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu o możliwości składania wniosków drogą elektroniczną oraz adres mailowy, na który można było przesyłać wnioski. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji są określone w uchwale zmienianej – Uchwała nr XLI/369/18 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kielcza (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1438) – w tym zakresie nie wprowadzono zmian.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Projekt zmiany planu miejscowego nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.