

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej w Luboszytach

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), zwanej dalej ustawą o.p.i.z.p., polegające m.in. na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Łubniany podjęła uchwałę XVII/118/20 Rady Gminy Łubniany z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej w Luboszytach.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany wykonane zostały w lutym 2020 r. Powyższe analizy wykazały, że potrzeba podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest zasadna. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było przede wszystkim przygotowanie terenu dla realizacji celu publicznego w postaci budowy nowego ośrodka zdrowia, który stanowiłby odpowiedź na istniejące potrzeby społeczności lokalnej w zakresie dostępu do lepszej jakości opieki zdrowotnej. Słuszność opracowania planu miejscowego poparta była również dostosowaniem zapisów planu, który obowiązuje dla przedmiotowego terenu od 1995 r., do obowiązujących przepisów prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej w Luboszytach obejmuje granicami działkę nr 341/82 k.m. 6. Jego powierzchnia to ok. 16,48 a. i w całości stanowi własność Gminy Łubniany. Obszar zlokalizowany jest w miejscowości Luboszyce w bliskim sąsiedztwie Kościoła parafialnego pw. św. Antoniego. Oddalony jest ok. 200 m od ul. Opolskiej, będącej drogą powiatową nr 1703 O. Działka objęta granicami projektu planu miejscowego jest niezabudowana. Wg ewidencji gruntów i budynków stanowi użytek leśny (LsV). Przylega bezpośrednio do drogi gminnej (ul. Kościelnej), która docelowo zapewniać miałaby obsługę komunikacyjną terenu.

Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały, na aktualnym etapie procedury, jest projekt rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej w Luboszytach, w skali 1:1 000 oraz dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

W granicach opracowania projektu planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, zatwierdzona uchwałą nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 9/96 z dnia 19 kwietnia 1996 r., poz. 43). Plan ten wciąż zachowuje swoją moc prawną (zgodnie z art. 87 ustawy o.p.i.z.p.) i stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu w granicach podjętej uchwały intencyjnej. Dotychczasowe przeznaczenie terenu MN, tj. tereny mieszkalnictwa jednorodzinne, zostało zastąpione w przygotowanym projekcie planu na teren usługowy (IU). Działka objęta granicami planu miejscowego stanowi użytek leśny, jednak z uwagi na obowiązujące przeznaczenie terenu (MN), decyzją Marszałka Województwa Opolskiego nie wymaga przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w art. 1 ust. 2-4 ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Kościelnej w Luboszycach został opracowany na podstawie ustawy o.p.i.z.p. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki wymienione w art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu 1U. Ust. 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów projekt planu miejscowego spełnia obowiązki dotyczące m.in. kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego, czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Zarówno część tekstowa, jak i graficzna uwzględniają obowiązkowe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2, dotyczące m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów czy stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. Brak ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych wynika z braku audytu krajobrazowego, który miałby obowiązywać dla województwa opolskiego. Obszar opracowania planu znajduje się natomiast w odległości mniejszej niż 500 m od granicy cmentarza, dlatego też wprowadzono zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródła zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar położony jest także w granicach GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie, objętego obszarem wysokiej ochrony zasobów wodnych.

Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenu 1U określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W projekcie planu ustalono natomiast wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W treści uchwały uwzględniano odwołania do rysunku, m.in. poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie informujące m.in. o odległości linii zabudowy od granicy działki.

Dla terenu zabudowy usługowej projekt uchwały określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20%. Należy jednak zauważyć, że z racji planowanej realizacji celu publicznego, teren 1U powinien pozostać w gminnym zasobie nieruchomości i nie powinien być przedmiotem obrotu.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek prawnych do wprowadzenia regulacji w postaci nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub jest to regulowane przepisami prawa.

4. Zgodność projektu planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podczas opracowania projektu planu uwzględniono wnioski wynikające m.in. z *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany w latach 2016-2019*, będącej załącznikiem do uchwały nr XXIV/170/20 Rady Gminy Łubniany z dnia 30 listopada 2020 r. Powyższy dokument stwierdza znaczącą nieaktualność, obowiązującego w granicach opracowania, planu miejscowego przyjętego uchwałą nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r.

Projekt planu miejscowego uwzględnia rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany (zatwierdzonego uchwałą nr XLII/294/14 z dnia 29 października 2014 r.) oraz nie narusza jego ustaleń. Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest w obrębie terenu funkcjonalnego „M”, tj. terenów istniejącej zabudowy oraz terenów dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności. Dla terenu „M” dopuszcza się podstawowe przeznaczenie terenów m.in. takie jak: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zabudowa usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania, kultury, w tym budynki sakralne, zdrowia i opieki społecznej, ochrony przeciwpożarowej, zabudowa usług komercyjnych w zakresie handlu (o powierzchni sprzedaży do 400 m²), gastronomii, usługi techniczne wykonywane w warsztatach usługowych branży rzemieślniczej, obiekty i urządzenia obsługi ruchu turystycznego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany*. Projekt planu uwzględnia także określone ograniczenia w zagospodarowaniu.

Procedura sporządzenia planu miejscowego uwzględnia uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 1 pkt 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu miejscowego zastosowano techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Realizacja ustaleń planu miejscowego przyczyni się do poprawy dostępu mieszkańców Luboszyca do funkcji usługowych w tym m.in. do podstawowej opieki zdrowotnej.

Wartość terenu w granicach projektu planu z uwagi na zmianę przeznaczenia z terenu mieszkaniowego na usługowy, także ulegnie zmianie.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzana jest strategiczna ocena 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. 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.). Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Na obecnym etapie projektu planu można stwierdzić, iż jego uchwalenie będzie rodziło skutki finansowe, które należą do zadań własnych gminy. Do zadań własnych gminy będą należały w szczególności wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej.

Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy o.p.i.z.p, teren objęty granicą opracowania planu miejscowego może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie projektu planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a przeprowadzenie, zgodnie z nimi, poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie gminy. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo, według bieżących potrzeb i możliwości finansowych gminy. W projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków.

W przypadku całkowitej realizacji ustaleń projektu planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe. Należy przy tym podkreślić, że w rzeczywistości ustalenia planu nie muszą być realizowane kompleksowo, lecz stopniowo, etapami. Realizacja niektórych ustaleń może być odsunięta w czasie z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Łubniany na lata 2021-2026 obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji referaty merytoryczne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację ww. 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 cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Wnioski do planu można było składać od 9 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r. Ogółem wniesiono 17 pism, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Spośród wniosków tylko dwa, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z tym, że w wyniku stanu epidemii z powodu COVID bieg terminów procesowych wskazanych w specustawie, w dniu 31 marca 2020 r. uległ zawieszeniu, tut. Organ zdecydował o uwzględnieniu wszystkich wniosków w wykazie wniosków, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu. Wykaz wniosków zawiera także rozstrzygnięcie postulatów, które wpłynęły po terminie. Wyjaśnia się także, że składanie wniosków do projektu planu miejscowego było możliwe w terminie dłuższym niż wymagane ustawowo 21 dni, pomimo zawieszenia terminów w dniu 31 marca 2020 r.

Ze względu na proponowaną w projekcie planu zmianę przeznaczenia gruntu leśnego (dz. nr 341/82, obręb Luboszyce), stanowiącego własność Gminy Łubniany, na teren zabudowy usługowej (1U), rozpoczęto procedurę wnioskowania o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Postępowanie to zostało umorzono decyzją Marszałka Województwa Opolskiego ze względu na to, że przedmiotowy teren od 1995 roku posiadał już przeznaczenie terenu umożliwiające zabudowę, tj. teren MN w obowiązującym planie miejscowym.

28 lipca 2021 r. projekt planu miejscowego przekazano pod obrady Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja ta wydała pozytywną opinię w przedmiotowej sprawie, proponując jednocześnie dokonanie zmian w zakresie m.in. korekty linii zabudowy, ograniczenia zakresu dopuszczonych usług oraz obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy. Na tej podstawie w projekcie planu wprowadzono zmiany. Uwzględniły one wszystkie wnioski z opinii zbiorczej Komisji oraz częściowo wnioski ujęte w opiniach cząstkowych poszczególnych jej członków.