

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk

1. Stan faktyczny

Teren opracowania położony jest w zachodniej części gminy Ozimek, na północ od drogi krajowej nr 46 i w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Turawskiego. Leżące po północnej stronie obszaru opracowania Jezioro Turawskie objęte jest ochroną Natura 2000. Na części obszaru objętej dotychczas ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa z towarzyszącymi usługami handlu, gastronomii, edukacji, kultu religijnego, a także zabudowa zagrodowa. Pozostała część nie jest zabudowana i są to tereny rolne lub leśne. Część zabudowy (w rejonie ulicy Opolskiej i Ogrodowej) to historycznie ukształtowany układ ruralistyczny z dominującym zespołem kościoła parafialnego, plebanią, cmentarzem. W Szczedrzyku jest wiele obiektów zabytkowych, w tym budynków mieszkalnych i gospodarczych, kapliczek i krzyży.

Na obszarze opracowania występują grunty leśne i niemal cały obszar opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”. W centralnej części obszaru zabudowy znajduje się cmentarz, który objęty jest ochroną konserwatorską. Cmentarz ten wymaga powiększenia, ponieważ należy poprawić jego funkcjonalność, np. wyznaczyć towarzyszące parkingi, przewidzieć miejsce na uroczystości pogrzebowe, czy też dodatkowe kwatery). We wschodniej części Szczedrzyka, na terenach rolnych znajduje się ujęcie wód podziemnych, z którego zasilane w wodę są 4 miejscowości: Szczedrzyk, Schodnia, Jedlice i Pustków. Wokół cmentarza i ujęcia wód wyznaczone są odpowiednie strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Poza tym przez obszar objęty planem przebiegają elementy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej tj. drogi powiatowe i gminne, linie elektroenergetyczne, wodociągi, kanalizacja.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 500 ha. Na strukturę własności obszaru składają się przeważnie grunty osób fizycznych, ale również grunty gminne, a także Skarbu Państwa (lasy).

Część obszaru objęta jest ustaleniami obowiązującego planu tj. uchwałą nr XXXI/289/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębu Szczedrzyk oraz część obrębu Schodnia) opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Opolskiego nr 26 z 10 kwietnia 2009 r., poz. 446. Plan ten był już dwukrotnie zmieniany uchwałą nr XII/120/11 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 października 2011 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębu Szczedrzyk oraz część obrębu Schodnia) oraz uchwałą nr XXXIV/312/13 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 23 września 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębu Szczedrzyk oraz część obrębu Schodnia). Na obszarze objętym obowiązującym planem mogą być wydawane pozwolenia na budowę. Dodać należy, iż przedmiotowy plan w części został zaskarżony i uchylony Wyrokiem WSA w Opolu z dnia 31 stycznia 2023 r. Sygn. akt II SA/Op 208/22.

Na części obszaru nie ma obowiązującego planu i w związku z tym mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Z analizy rejestru decyzji wynika, że istotne dla nowego planu są wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę dotyczące lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w sąsiedztwie Jedlic. Inwestycja mieszkaniowa nie jest zgodna z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ozimek, natomiast druga inwestycja realizuje ustalenia Studium.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze wynikało więc przede wszystkim z potrzeby opracowania planu na tej części terenu, która jeszcze nie jest objęta takimi ustaleniami. Jest to ważne, ponieważ tereny te położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, który powinien podlegać pewnym zasadom zagospodarowania i ochrony.

Na części objętej ustaleniami obowiązującego planu wniesiono wnioski o jego zmianę, a zatem opracowując nowy plan, należało zbadać możliwość uwzględnienia tych wniosków i wprowadzenia zmian w przeznaczeniach terenów lub zasadach zagospodarowania. Poza tym zapisy obowiązującego planu należy zaktualizować w związku z wprowadzeniem licznych zmian w przepisach prawa, a także z uwzględnieniem wydanego Wyroku WSA w Opolu uchylającym ustalenia planu dla jednej nieruchomości.

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu jest więc ustalenie przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych, zapewnienie prawidłowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej, określenie zasad zagospodarowania, w tym wprowadzenie pewnych ograniczeń w zabudowie terenu. Dodatkowym celem opracowania jest zweryfikowanie ustaleń obowiązującego planu pod względem aktualnych potrzeb mieszkańców, wprowadzenie ewentualnych zmian w jego zapisach oraz dostosowanie do współczesnych przepisów prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk zawiera część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- dane przestrzenne.

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. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale są to tereny zagrożone powodzią w przypadku uszkodzenia zapory zbiornika w Turawie, dlatego wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, minimalizujących skutki powodzi.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług, usług edukacji, usług sportu, usług kultu religijnego, elektrowni słonecznej, terenach rolnych oraz 0,1% na pozostałych terenach tj. dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej, terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub terenach zieleni, terenach wód powierzchniowych.

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000. W uchwale, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali

1:2000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

Głównym celem przedmiotowego planu jest objęcie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kolejnego fragmentu wsi Szczedrzyk. Poza tym celem jest także aktualizacja zapisów obowiązującego planu, zbadanie możliwości uwzględnienia złożonych wniosków o zmianę planu. Objęcie ustaleniami planu kolejnego fragmentu miejscowości jest ważne, ponieważ teren może być zabudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a uwarunkowania ekofizjograficzne nie są tu korzystne. Wobec tego tereny te wymagają zabezpieczenia powierzchni biologicznie czynnych, przeznaczonych na zieleń, rolnictwo. Szczególnie ważne jest zachowanie terenów otwartych. Istotne jest tu również zachowanie stref wolnych od zabudowy wzdłuż przebiegającej infrastruktury technicznej tj. linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, a także wzdłuż wału zb. Turawa.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk 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. Artykuł 1 ust. 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, w tym określone w obowiązującym planie, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek. Obszar opracowania niemal w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”, dlatego występują tu pewne ograniczenia w zakresie zabudowy terenu. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast tereny zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej, dlatego wprowadzono odpowiednie zapisy. Biorąc pod uwagę, iż obszar ten ma niekorzystne uwarunkowania fizjograficzne dla zabudowy, a ponadto występują tu elementy zagospodarowania zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia wprowadzono ograniczenia w zakresie zabudowy terenu (zagrożenie powodzią, promieniowaniem elektromagnetycznym).

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

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk został przeanalizowany w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek przyjętego uchwałą nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. Dokument ten przewiduje m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy wielofunkcyjnej o niskiej intensywności, tereny dolinne wykluczone z zabudowy, tereny rolnicze, tereny lasów.

Zgodnie z zapisami Studium Szczedrzyk to jednostka o funkcji osadniczej, wytwórczej, rolniczej i rekreacyjnej. Tereny zabudowy określono w Studium symbolem „M”, co oznacza tereny zabudowy wielofunkcyjnej o niskiej intensywności, na których dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa (siedliskowa), usługowa oraz zieleni urządzonej. Funkcje dopuszczone to

produkcyjne oraz lotniskowe i rekreacyjne. Maksymalna intensywność zabudowy wynosić tu może 1,5, wskaźnik zabudowy 50%, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, a maksymalna wysokość zabudowy 12 m.

Poza tym kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w Studium przewidują dla Szczedrzyka dwa tereny oznaczone symbolem „ML” – teren zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej. Dominuje tu funkcja lotniskowa, zabudowa związana z obsługą funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz tereny zieleni urządzonej. Tu wskaźniki urbanistyczne kształtują się następująco: intensywność zabudowy 1,0, maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%, a maksymalna wysokość zabudowy 10 m. Znaczna część obszaru wsi to tereny rolne, określone w Studium dodatkowo symbolem „ZD” – tereny dolinne wykluczone z zabudowy. Na niewielkim fragmencie dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie przeznaczeń terenu i określenie zasad ich zagospodarowania zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami. Przeznaczenie to, w porównaniu do stanu istniejącego oraz określonego w obowiązującym planie nie zmienia się, ponieważ przyjęto zasadę utrzymania określonych funkcji. Można zatem stwierdzić, iż plan nie wywoła innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie.

Teren opracowania jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy, a w obowiązującym planie przewidziano już odpowiednio do zaplanowanych terenów rozbudowę sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych. Biorąc pod uwagę, iż nie przewiduje się tu dodatkowej zabudowy, nie ma też potrzeby projektowania dodatkowych dróg.

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.

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. 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.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Wnioski do planu można było składać do 30 czerwca 2024 r. Poza wnioskami wniesionymi przez instytucje (14 odpowiedzi na zawiadomienie) wpłynęły także pisma osób fizycznych. Osoby fizyczne wniosły 13 wniosków, w tym 7 po upływie terminu składania wniosków do planu. Ze względu na lokalne uwarunkowania oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wszystkie wnioski mogły być uwzględnione. Nie mogły być również uwzględnione wnioski dotyczące obszarów położonych poza granicami opracowania planu.

6. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

Plan opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, Organ ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.