

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej „ustawą”, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy oraz w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica, zwany dalej „projektem planu”.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LIII/424/2022 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokrzywnica.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma również konieczności określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś” przyjętego uchwałą Nr V/23/11 Rady Gminy Reńska Wieś z dnia 11 lutego 2011 r. z późn. zm., zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium, które zostały uszczegółowione zgodnie ze skalą mapy.

Projekt planu obejmuje wieś Pokrzywnicę, położoną w gminie Reńska Wieś w województwie opolskim. W granicach omawianego obszaru znajdują się trzy stanowiska archeologiczne objęte strefą archeologiczną (AZP 96-38/14, AZP 96-38/15, AZP 96-38/21) oraz sześć obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (kościół parafialny p. w. św. Sebastiana –ul. Szkolna 6, ogrodzenie i brama kościelna – ul. Szkolna 6, kapliczka św. Magdaleny – ul. 1-go Maja, dom – dawny zajazd – 1-go Maja 12, dom – ul. Głogowska 53, dom – plebania – ul. Szkolna 6). Przez obszar przebiega linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV oraz linie elektroenergetyczne średnich napięć.

Sporządzenie planu pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego, przyczyni się do wykorzystania gruntów rolnych wysokiej jakości – klas II, IIIa i IIIb na cele rolnicze, i ureguluje rozwój zabudowy na obszarach rolniczych.

## **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §6, 7, 8 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §10, 11, 13, 14 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, i ich sąsiedztwie, w miejscach posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono

- opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan wyznacza tereny przestrzeni publicznych;
  - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §14 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i poprzez dojazdy;
  - 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §10, 14 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: KD-GP, KDG, KDZ, KDL, KDD, a także teren komunikacji pieszo-rowerowej KP, tereny pompowni ścieków – IKP, teren komunikacji kolejowej – KKK;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §15 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko zostały opublikowane dnia 19 listopada 2024 r. Nie wpłynęły żadne wnioski. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia;
  - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
  - 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §13 i 15 uchwały dotyczące zaopatrzenia w wodę i

ograniczeń w lokalizacji urządzeń umożliwiających czerpanie wody w strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, 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 organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym sporządzenia projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której została dokonana ocena wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby

obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Reńska Wieś.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie klas przeznaczeń terenu, warunkowane było dostępnością i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zastany układ drogowy uzupełniono nowymi terenami dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz terenem komunikacji pieszo-rowerowej, by zoptymalizować i skrócić dystans dojścia między terenami położonymi w granicach obszaru. Dla części dróg publicznych tak wyznaczono linii rozgraniczające by możliwe było ich poszerzenie i lokalizacja dodatkowych obiektów pasa drogowego – np. chodników, w celu zapewnienia pieszym bezpieczeństwa i komfortu poruszania się.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej. Tam gdzie umożliwiały to warunki przestrzenne wyznaczono również tereny dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej w taki sposób by zmniejszyć dystans dojścia do istniejących przystanków komunikacji zbiorowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §6 uchwały;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, koncentrację nowej zabudowy w rejonie już istniejącej, a także przeznaczenie gruntów najwyższych klas bonitacyjnych na cele rolnicze.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Rada Gminy Reńska Wieś Uchwałą Nr XXII/128/16 z dnia 24 sierpnia 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Reńska Wieś Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Reńska Wieś oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Reńska Wieś. Analiza wykazała potrzebę aktualizacji miejscowych planów, bez konieczności sporządzania nowego Studium. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Zgodnie ze sporządzoną prognozą finansową.

## **5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 20 grudnia 2022 r. Wójt Gminy Reńska Wieś ogłosił (19 listopada 2024 r.), zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 30 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności nie wpłynął żaden wniosek. Na otrzymane zawiadomienia odpowiedziało 17 instytucji. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu, który przekazano instytucjom opiniującym i uzgadniającym zgodnie z ich właściwością rzeczową. W związku z odmową uzgodnienia projektu przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad dokonano zmian w zachodniej części obszaru planu, gdzie zrezygnowano z wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej, a także terenów produkcji i usług na rzecz wyznaczenia w tej części obszaru terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Zmiana ta wynika z tego, że w granicach obszaru planu nie było możliwości ukształtowania optymalnego i poprawnego włączenia do drogi krajowej (teren 1KDG) układu komunikacyjnego obsługującego potencjalną nową zabudowę. Wyznaczono w związku z tym tereny 1RN, 2RN, 4RN, 5RN, które odpowiadają aktualnemu sposobowi użytkowania nieruchomości na tych terenach. Zgodnie z uwagą Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków usunięto błędnie wprowadzone oznaczenie stanowiska archeologicznego. Projekt planu przekazano do ponownego uzgodnienia, do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt uzyskał uzgodnienia. Projekt przekazano ponownie do uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na zmiany w uchwale związane z dopuszczeniem na terenach dachów wielospadowych. Po uzyskaniu uzgodnienia projekt poddano konsultacjom społecznym.

## **6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Projekt planu został sporządzony dla wsi Pokrzywnica. Całość obejmuje około 112,3 ha. Obecne tereny użytkowane rolniczo planuje się przeznaczyć głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług, tereny zabudowy zagrodowej. Grunty o najwyższej przydatności rolniczej – klas bonitacyjnych II, IIIa i IIIb przeznaczono na cele rolnicze w ramach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenów zabudowy zagrodowej. W ten sposób plan zapewnia przestrzeń do rozwoju zabudowy, która

skoncentrowana będzie w ramach istniejącej zabudowy wsi. Jednocześnie, takie rozwiązania przestrzenne ograniczają zabudowę obszarów cennych rolniczo.

Zgodnie z obowiązującym Studium, w planie zostały wyznaczone m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych, teren czynnego cmentarza.

W wyznaczone tereny 1RN, 2RN, 4RN, 5RN odpowiadają aktualnemu sposobowi użytkowania nieruchomości na tych terenach. Przeznaczenie tych terenów wynika z tego, że w granicach obszaru planu nie było możliwości takiego ukształtowania układu komunikacyjnego obsługującego potencjalną nową zabudowę, który optymalnie i poprawnie włączałby się do drogi krajowej (teren 1KDG).

W granicach omawianego obszaru znajdują się trzy stanowiska archeologiczne, które objęto strefą archeologiczną (AZP 96-38/14, AZP 96-38/15, AZP 96-38/21) oraz sześć obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (kościół parafialny p. w. św. Sebastiana –ul. Szkolna 6, ogrodzenie i brama kościelna – ul. Szkolna 6, kapliczka św. Magdaleny – ul. 1-go Maja, dom – dawny zajazd – 1-go Maja 12, dom – ul. Głogowska 53, dom – plebania – ul. Szkolna 6).

Przez obszar przebiegają linie elektroenergetyczne 400 kV.

W granicach obszaru opracowania znajduje się czynny cmentarz parafialny, dla którego wyznaczono strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m. W granicach stref znajdują się istniejące budynki mieszkalne.

## **7. Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

*Wójt Gminy Reńska Wieś*