

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa.

1. Stan faktyczny

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 przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Paczkowie podjęła uchwałę nr XLVIII/370/2022 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa.

Przystąpienia do opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru uzasadnia się przede wszystkim koniecznością wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę obowiązujących planów miejscowych.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Paczków nie została wykonana.

Obszar opracowania obejmuje 11 obszarów, które zajmują łączną powierzchnię około 23 ha. Struktura własności jest jednorodna. Składają się na nią przede wszystkim grunty osób fizycznych. Jedynie niewielki stopień zajmują grunty gminne. Poszczególne obszary zlokalizowane są w obrębie miasta Paczków.

Przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 PN 4,0 MPa Otmuchów-Paczków. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz GZWP nr 338 Subniecka Paczków-Niemodlin. Obszar objęty planem częściowo znajduje się na terenach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w obrębie stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i „OW”.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Paczkowa sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały na obecnym etapie procedowania jest:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa w skali 1:1000 (z wyjątkiem rysunków nr 5 i 11, które znajdują się w obrębie śródmieścia i zostały sporządzone w skali 1:500), który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1-4 oraz 6-10,

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.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- 1) Uchwała nr XXX/181/04 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 2004-12-30 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 162, z dn. 27.03.2004 r., poz 1568);
- 2) Uchwała nr 170/96 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 1996-08-16 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 38, z 1996 r., poz 136);
- 3) Uchwała nr XXXVIII/277/09 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 2009-10-29 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dn. 29.12.2020 r., poz. 1775);
- 4) Uchwała nr XXXII/255/2021 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 2021-04-29 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dn. 06.05.2021 r., poz.1262).

Ww. plany miejscowe stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu, ale kontynuując jednocześnie wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa definiuje przeznaczenia terenów przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi, obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe, tereny rolnicze, leśne, zieleni naturalnej i urządzonej, drogi publiczne oraz wewnętrzne a także tereny parkingów. W projekcie planu wzięto pod uwagę aktualne przepisy prawa.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa 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 ładu przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Ustęp 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.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów MN, MN-U, MW, MW-U, U, PP-PS-U oraz w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie oraz inne oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami projektu planu miejscowego.

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Paczków nie została przeprowadzona.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń Zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Paczków* (Uchwała nr XLVIII/389/2018 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 25 kwietnia 2018 r.).

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

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę 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. 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Projekt planu powstawał analizując jednocześnie potencjalne zagrożenia dla środowiska, dzięki czemu zidentyfikowane oddziaływania mogły być eliminowane na etapie tworzenia projektu. Skutki wprowadzenia w życie ustaleń planu mogą być różnorodne w zależności od rodzaju inwestycji, jakie powstaną oraz sposobu ich realizacji, w tym stosowanych rozwiązań technicznych i technologicznych, które nie są znane na etapie sporządzenia planu. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne.

Celem przedmiotowego projektu planu jest zmiana oraz aktualizacja zapisów dotychczas obowiązujących dotychczas planów miejscowych.

Można stwierdzić, iż uchwalenie planu miejscowego może rodzić skutki finansowe.

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.

6. Źródła finansowania

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 gminy. 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.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miejskim w Paczkowie, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do projektu planu składano od 10 maja 2022 r. do 2 czerwca 2022 r. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu miejscowego przedłożono celem zaopiniowania i uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami. Na podstawie przedstawionych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne korekty do projektu planu miejscowego. Z uwagi na brak uzgodnienia projektu planu przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wprowadzono korekty a następnie wystąpiono o ponowne uzgodnienie. Wody Polskie uzgodniły projekt planu.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.