

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały Nr VI.31.2024 RADY GMINY KOMPRACHCICE z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, dla działek nr 1715/2, 1716/2 położonych w miejscowości Komprachcice, w gminie Komprachcice, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXII.375.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 11 września 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice.

Projekt opracowano jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 i 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), pomimo przystąpienia przez Radę Gminy do opracowania projektu zmiany planu. Z uwagi na wyznaczenie zupełnie nowego terenu przeznaczanego pod zabudowę, zdecydowano o procedowaniu jako nowego planu miejscowego, który zastąpi fragment planu z 2019 r.

Na podstawie tej uchwały w dniu 31 października 2023 roku obwieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Komprachcice, a w dniu 26 października 2023 roku ogłoszono w miejscowej prasie, o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu. Zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Dla miejscowości Komprachcice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, przyjęty uchwałą Nr VII.40.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2019 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 1564 z dnia 19 kwietnia 2019 r.).

Zmiana przeznaczenia w granicach opracowania planu miejscowego w Komprachcicach dotyczy części działek o funkcji rolnej. Aby umożliwić inwestorom na tych terenach realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy w planach zmienić funkcję tych terenów.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą na realizację przedsięwzięcia planowanego przez właścicieli nieruchomości.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego.

### **Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie można lokalizować zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – pozostały niezmienione w jak obowiązującym planie miejscowym; parametry i wskaźniki wyznaczone w obowiązującym planie zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów

- jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy i elementów wykończenia elewacji; w opracowywanym planie ustalono parametry i wskaźniki dla terenów;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody, ochronę terenów istniejących terenów zieleni przed zainwestowaniem; ustalenie zakazu odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu;
  - d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - niniejsza uchwała nie wprowadza ustaleń w tym zakresie. Projekt planu miejscowego został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie szeregu ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo w planie ustalono stosowanie wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza; poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f. walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego – ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w obszarze planu;
  - g. prawo własności – Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
  - h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – niniejsza uchwała nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Wymaganie zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów zostaną spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów; obszary objęte planem, znajdują się w poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, oraz Q10%) a także obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%); natomiast położone są w całości, w granicach w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie” oraz w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków – Niemodlin;
  - i. potrzeby interesu publicznego - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi, istniejącymi i projektowanymi;
  - j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §13 uchwały. W planie nie wprowadzono

ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszego planu miejscowego, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- l. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- m. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 oraz §7 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Ww. projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Komprachcice ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice” uchwalonego przez Radę Gminy Komprachcice uchwałą Nr XLV/347/2023 z dnia 27 lutego 2023 roku.

**Wymogi art. 1 ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego faktycznego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

1. Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Wpłynęło natomiast 5 wniosków od zawiadomionych instytucji.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, dla działek nr 1715/2, 1716/2 położonych w miejscowości Komprachcice, w gminie Komprachcice, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 czerwca 2024 r. do 18 lipca 2024 r. W dniu 17 lipca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
3. Termin składania uwag ustalono do dnia 2 sierpnia 2024 r. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, dla działek nr 1715/2, 1716/2 położonych w miejscowości Komprachcice, w gminie Komprachcice.

4. Wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Opolskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Zgodnie z wymaganiami 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. z 2023 r. poz. 1094 – tekst jedn. z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1715/2, 1716/2 położonych w miejscowości Komprachcice, w gminie Komprachcice, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo WOOS.411.1.123.2023.MO z dnia 16 listopada 2023 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu (pismo NZ.9022.2.48.2023.EK z dnia 2 listopada 2023 r.);
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania, uzyskano pozytywną opinię RDOŚ w Opolu oraz pozytywną opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Opolu.

#### **Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polska Nowa Wieś, jest zgodny z uchwałą Uchwała Nr XIX.123.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 6 listopada 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Komprachcice.

#### **Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy - z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na modernizację oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej dla terenów zurbanizowanych i przewidzianych pod rozwój zabudowy. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy również korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie ze stanem faktycznym, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Opracowany projekt planu miejscowego jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy, dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-

przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został opracowany. Głównym celem zmiany planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą na realizację planowanego przedsięwzięcia budowlanego jakim jest budowa domów mieszkalnych jednorodzinnych na potrzeby własne inwestorów.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.