

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../2024

Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia ..... 2024 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica

- 1) Rada Miejska w Leśnicy na podstawie Uchwały Nr LVII/367/23 z dnia 21 września 2023 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica.
  - 2) Zmiana planu miejscowego została sporządzona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).
  - 3) W związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), procedura planistyczna kontynuowana jest na podstawie przepisów dotychczasowych.
  - 4) Zmianę planu sporządzono w skali 1:2000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, pozyskanych w wersji wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego. Przyjęta skala zmiany planu jest zgodna ze skalą rysunku planu miejscowego podlegającego zmianie.
  - 5) Obszar opracowania planu, o łącznej powierzchni 4,62 ha, stanowią cztery tereny, w tym: teren nr 1 zlokalizowany w rejonie ul. Żyrowskiej, teren nr 2 zlokalizowany w rejonie ul. Dworcowej, teren nr 3 zlokalizowany przy ul. Brzegowej, stanowiący działkę ewid. nr 2015 i teren nr 4 zlokalizowany przy ul. 1 Maja, stanowiący działkę ewid. nr 1230.
  - 6) Celem zmiany planu miejscowego jest zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie usług edukacji, dostosowanie ustaleń do złożonych wniosków w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym oraz dostosowanie zapisów planu do stanu faktycznego w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
  - 7) Zgodnie z trybem formalno-prawnym określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z ustawą 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm), przeprowadzono następujące czynności:
    - a) poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miejskiego w Leśnicy, ogłoszenie w prasie (tygodnik Strzelec Opolski), a także zawiadomienia pisemne instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgodnień, Burmistrz Leśnicy poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i możliwości składania wniosków w terminie do dnia 15 listopada 2023 r. oraz w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia,
    - b) Burmistrz Leśnicy wystąpił do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
    - c) W odpowiedzi na wniosek:
      - Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu (pismo znak WOOŚ.411.3.34.2023.MO z dnia 15.11.2023 r.) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
      - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich (pismo znak NZ.9022.1.45.2023.AS z dnia 24.11.2023 r.) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- projekt planu jest zatem sporządzany bez prognozy oddziaływania na środowisko,

- d) Burmistrz Leśnicy obwieszczeniem z dnia 10.01.2024 r. poinformował o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica,
  - e) w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym terminie do dnia 15 listopada 2023 r., a dla instytucji i organów pozaustawowych, zawiadamianych pisemnie, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, do projektu planu wpłynęły 4 wnioski,
  - f) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu wpłynęło 6 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających plan; wnioski te nie podlegają rozstrzygnięciu,
  - g) Burmistrz Leśnicy rozstrzygnął złożone wnioski, a następnie sporządził projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica*,
  - h) projekt planu został przekazany do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przesłany do opiniowania i uzgodnień przez instytucje i organy wskazane w ustawie,
  - i) projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, a następnie po wprowadzaniu korekt wynikających z uzyskanych opinii, został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu,
  - j) poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miejskiego w Leśnicy, ogłoszenie w prasie (tygodnik Strzelec Opolski) Burmistrz Leśnicy zawiadomił o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 16 kwietnia do 16 maja 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Leśnicy oraz poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej. Podczas wyłożenia w dniu 22 kwietnia 2024 r. o godz. 15.00 zorganizowana została dyskusja publiczna;
  - k) podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie do dnia 31 maja 2024 r. każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego mógł wnieść uwagi;
  - l) w wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Leśnicy w następujący sposób: jedną uwagę odrzucono w całości oraz jedną uwagę częściowo uwzględniono i częściowo odrzucono;
  - m) w wyniku częściowego uwzględnienia jednej z wniesionych uwag, wprowadzono korektę na rysunku planu obejmującym teren nr 1 zlokalizowany w rejonie ul. Żyrowskiej, stanowiący załącznik nr 1, a następnie przekazano projekt planu do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w zakresie załącznika objętego zmianą;
  - n) (procedura zostanie uzupełniona po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych)
- 8) Projekt zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica* nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica” uchwalonego Uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.
- 9) Projekt planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano poprzez uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów:
- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały uwzględnione poprzez dostosowanie zapisów dla poszczególnych terenów do sąsiedniej zabudowy; plan nie powoduje rozproszenia zabudowy i nie zwiększa transportochłonności układu przestrzennego;
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez:
    - ograniczenie zabudowy do terenów dotychczas zurbanizowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących obecnie planach miejscowych,
    - utrzymanie niskiej zabudowy nie ingerującej w istotny sposób w krajobraz,
    - uwzględnienie wymogów ochrony historycznego krajobrazu wsi poprzez dostosowanie zapisów planu do ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
  - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez:

- ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomu hałasu dla terenów usług edukacji i terenów mieszkaniowych,
  - utrzymanie zapisów obowiązującego planu w zakresie ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb, zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, gospodarki wodno-ściekowej;
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez:
- uwzględnienie wymogów ochrony historycznego krajobrazu wsi poprzez dostosowanie zapisów planu do ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:
- przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie,
  - obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi ani ruchy masowe ziemi,
  - ustalono poziomy hałasu dla terenu usług edukacji oraz terenów mieszkaniowych;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, uwzględniono poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości,
  - wskazanie dostępu do drogi;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze opracowania zmiany planu stwierdzono brak terenów zamkniętych, obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - uwzględniono występowanie strefy ograniczonej wysokości zabudowy dla radaru meteorologicznego zlokalizowanego na terenie Góry Św. Anny, stanowiącego lotnicze urządzenie naziemne,
  - uwzględniono możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym poprzez zapewnienie dostępu do poszczególnych nieruchomości;
  - utrzymano nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;
- h) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym zmianą planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- ze względu na brak zmian w zakresie zasięgu zabudowy, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu, jednocześnie dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej,
  - w planie zapewniono możliwość rozwoju układu komunikacyjnego poprzez poszerzenie drogi powiatowej do parametrów zgodnych z warunkami technicznymi,
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag;
- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
- publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego,
  - umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
  - umożliwienie zainteresowanym zapoznania się z projektem planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej oraz złożenia uwag;

- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez:
- utrzymanie istniejącej infrastruktury wodociągowej z dopuszczeniem jej rozbudowy.

#### 11) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, Burmistrz Leśnicy rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wziął także pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wszystkie wnioski (w tym również wnioski które wpłynęły poza wyznaczonym terminem) zostały rozpatrzone przez Burmistrza. Sposób rozpatrzenia wniosków był uwarunkowany zgodnością z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica, istniejącym sposobem zagospodarowania, racjonalnością w przeznaczaniu terenów pod zabudowę wynikającą z procesów demograficznych i społeczno-gospodarczych, dążeniem do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz interesem publicznym i prywatnym.

Przedmiotowy plan wpływa pozytywnie na poprawę warunków zamieszkania oraz umożliwia realizację inwestycji celu publicznego służących ogółowi społeczeństwa. Plan wywołuje skutki ekonomiczne dla budżetu gminy w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby społeczne mieszkańców miasta i gminy Leśnica.

#### 12) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany planu uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego ani rozlewania się zabudowy. Umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego. Projektowane tereny położone są w obrębie zwartej zabudowy, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### 13) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leśnica oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, Rada Miejska w Leśnicy podjęła uchwałę Nr XLIII/239/18 z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica* został w przedmiotowej uchwale uznany za aktualny w całości. Od momentu jego uchwalenia minęło już dziesięć lat i w chwili obecnej plan nie odpowiada w pełni potrzebom gminy i inwestorów. Przystąpienie do sporządzenia zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica* wynika z konieczności dostosowania zapisów planu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica (2023 r.), potrzeb inwestorów określonych w zgłaszanych wnioskach oraz aktualnego stanu prawnego. Ważnym celem jest również umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie rozbudowy przedszkola publicznego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu zmiany planu miejscowego w sposób dla niej zrozumiały, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu zmiany planu miejscowego, w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej oraz dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

#### 14) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu miejscowego została sporządzona prognoza skutków finansowych, która wykazała możliwe obciążenia i wpływy wynikające z realizacji planu, w tym związane z budową infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy.