

UCHWAŁA NR

RADY GMINY IZBICKO

z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izbicko i Grabów, gm. Izbicko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022, poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII.264.2021 Rady Gminy Izbicko z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izbicko i Grabów, Rada Gminy stwierdza i uchwała, co następuje:

§1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko, przyjętego uchwałą nr VI.30.2015 Rady Gminy Izbicko z dnia 30 marca 2015 r.

§2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izbicko i Grabów przyjętego uchwałą nr XXXIV/172/05 Rady Gminy Izbicko z dnia 17 stycznia 2005 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2005 r. Nr 15, poz. 438).

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 i 2 - rysunki zmiany planu sporządzone na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
- 4) załącznik nr 5 – zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214).

§3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach zamiany planu, o których mowa w §2. ust. 2 pkt 1, stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów,
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

§4. W tekście uchwały, o której mowa w §2 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §6 ust. 1 pkt 2 lit. i) (ostatnim) kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się treść:
„j) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
k) wymiarowanie odległości w metrach.”
- 2) §8 ust. 4 pkt 2 lit. b) otrzymuje brzmienie:
„sytuowanie budynku lub jego części ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej w odległości 1,5 – 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,”
- 3) w §9 dodaje się ustęp 3 w brzmieniu:
„3.
1) Teren oznaczony symbolem MN-6 (Izbicko) – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) Zasady kształtowania zabudowy:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 6m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 – 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,
- f) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci pod kątem 35° - 40°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°,
- g) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01; maksymalna - 0,6;
- h) minimalna ilość miejsc postojowych lokalizowanych w dowolny sposób na terenie własnym inwestora:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na 50m² powierzchni usług.

§5. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Izbicka.

§7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Izbicko z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Izbicko i Grabów, gm. Izbicko

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;
- 2) 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z Art. 27. Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Izbicko dla którego podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia Nr XXXII.264.2021 Rady Gminy Izbicko z dnia 27 września 2021 r.

Obecnie na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje uchwała nr XXXIV/172/05 Rady Gminy Izbicko z dnia 17 stycznia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Izbicko i Grabów i ona jest przedmiotem wprowadzanych zmian.

Zakres zmiany planu obejmuje następujące zmiany:

- 1) w części tekstowej zmianę §8 ust. 4 pkt 2 w sposób umożliwiający lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zmianę przeznaczenia działki nr 238/20 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na teren dróg publicznych klasy D (KD);
- 3) zmianę przeznaczenia działek nr 990/1, 990/2, 989/2 z terenu dróg publicznych klasy D (KD) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Część działki nr 989/2 o powierzchni ok. 40 m² pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu – jako teren drogi publicznej klasy D (KD), gdyż stanowi fragment ul. Kani.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – utrzymane ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego uwzględniające walory architektoniczne tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – utrzymane ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Utrzymane zostały ustalenia obowiązującego planu miejscowego zawierające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie wprowadzano zasad kształtowania krajobrazu.

Grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn.zm.). W przypadku zmiany ich przeznaczenia z rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne jest wymagane uzyskanie zgody właściwego organu. Ze względu na fakt, iż obszar objęty planem uzyskał stosowne decyzje w poprzednich pocydurach planistycznych nie zachodzi konieczność wystąpienia o powyższe zgody.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary wymagające ochrony.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Utrzymane zostały ustalenia obowiązującego planu miejscowego odnoszące się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani obiekty i obszary chronione z ustawy o ochronie przyrody.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego dokumentu, wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Szczegółowe wyliczenia i prognozowane dane zostały zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

3.7. Prawo własności

Ustalenia zmiany planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Policją, Strażą Graniczną.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia zmiany planu miejscowego utrzymują ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Z uwagi na charakter wprowadzanych zmian, nie zachodziła konieczność projektowania dodatkowych terenów służących obsłudze komunikacyjnej. Uwzględniono również istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Utrzymane zostały ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Izbicko na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Izbicko ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych uchwałą Nr XXXII.264.2021 Rady Gminy Izbicko z dnia 27 września 2021 r. oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu.

Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, sołectwie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Następnie Wójt Gminy Izbicko poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie znalazło się w lokalnej prasie, obwieszczenie natomiast na tablicy ogłoszeń Urzędu, sołectwa oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu.

Projekt planu miejscowego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) w dniach od z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag upłynął w dniu i wpłynęły uwagi;

W trakcie wyłożeń odbyły się dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu miejscowego utrzymuje ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi, które częściowo zostały uwzględnione, więc należało ponowić procedurę w niezbędnym zakresie – wyłożono projekt planu miejscowego ponownie do publicznego wglądu.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia dokumentu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z jego uchwaleniem – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych jego uchwalenia.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Izbicko wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do jego sporządzenia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. 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 – obszar planu miejscowego obejmuje część zainwestowaną obrębów Izbicko.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wprowadzona zabudowa oraz jej położenie umożliwia korzystanie z transportu publicznego w zakresie, jaki jest on oferowany przez usługodawców.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zgodnie z ustaleniami planu możliwe będzie w przyszłości zlokalizowanie ciągów pieszych, bądź rowerowych – w zależności od potrzeb;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar zmiany planu miejscowego obejmuje tereny już zainwestowane wsi Izbicko. Głównym założeniem projektowym były korekty w poniższym zakresie:

- 1) w części tekstowej zmianę §8 ust. 4 pkt 2 w sposób umożliwiający lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zmianę przeznaczenia działki nr 238/20 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na teren dróg publicznych klasy D (KD);
- 3) zmianę przeznaczenia działek nr 990/1, 990/2, 989/2 z terenu dróg publicznych klasy D (KD) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Część działki nr 989/2 o powierzchni ok. 40 m² pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu – jako teren drogi publicznej klasy D (KD), gdyż stanowi fragment ul. Kani.

4. 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Rada Gminy Izbicko podjęła Uchwałę Nr XLV.260.2018 Rady Gminy Izbicko z dnia 24 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko. Uwzględniono możliwość sporządzania planów miejscowych w przypadku pojawienia się bieżących potrzeb w tym zakresie.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Urząd Gminy Izbicko z tytułu uchwalenia planu miejscowego zawarty jest w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego dokumentu.