

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Olszanka w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg”, pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg”, pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4, przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LII/318/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 22 lutego 2023 r. Celem jego sporządzenia jest stworzenie kontekstu prawnego dla przyszłych inwestycji, adekwatnego do aktualnych potrzeb. Ponadto planowana realizacja drogi publicznej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych warunkowała konieczność dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do odmiennego układu komunikacyjnego niż projektowany w obowiązujących dotychczas planach miejscowych.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), 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), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, kolorystyki dachów) w sposób pozwalający na stworzenie spójnego krajobrazu przemysłowego, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka (zwanego dalej Studium). Projekt planu przewiduje rozwój terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie węzła autostradowego „Brzeg”. W północno-zachodniej części ustala tereny rolnictwa oraz na niewielkim fragmencie teren lasu, zgodnie ze stanem faktycznym. Obowiązująca dotychczas w tej części zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie” we wsi Przylesie, przyjęta uchwałą Nr XXVII/172/2009 Rady Gminy Olszanka z dnia 30 marca 2009 r. przewidywała drogę publiczną, która z uwagi na rozwiązanie komunikacyjne projektowane w trybie „specustawy drogowej” nie miała uzasadnienia.

Obowiązująca dotychczas na zasadniczej części przedmiotowego obszaru zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmująca tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w rejonie węzła autostradowego „Przylesie”, przyjęta uchwałą Nr XXX/297/2002 Rady Gminy w Olszance z dnia 22 marca 2002 r., przewidywała również tereny związane z aktywnością gospodarczą. Została ona uchwalona jeszcze w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego regulacje prawne w niej zawarte znacznie odbiegają od tych, które zawiera aktualne ustawodawstwo, przez co jest ona pozbawiona wielu istotnych elementów kształtujących rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Ponadto jej ustalenia nie odpowiadały obecnym potrzebom inwestycyjnym.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe. Obszar planu pozbawiony jest istotnych walorów architektonicznych (brak zabudowy), czy krajobrazowych. Jest to typowy krajobraz rolniczy. Nie mniej jednak już obowiązujące dokumenty planistyczne, takie jak Studium, czy obowiązujący dotychczas plan miejscowy przesądziły o jego przeznaczeniu na cele inwestycyjne związane z aktywnością gospodarczą. Projekt planu kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, czy określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy.

Z powodu braku przedmiotu – wyznaczonego krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, plan miejscowy nie wprowadza ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan wprowadza następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych;
- zakaz lokalizowania działalności usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
- w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczono realizację na terenach U-P urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego – wolno stojących oraz aerothermalnej o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej – 500 kW;
- w zakresie odnawialnych źródeł energii ustalono brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

Część występujących na terenie planu gruntów rolnych posiada III klasę bonitacyjną, zgodna na ich przeznaczenie na cele nierolnicze została uzyskana w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXX/297/2002 z dnia 22 marca 2002 r. Podobnie część występujących gruntów leśnych. W północno-zachodniej części obszaru planu utrwała się istniejące grunty rolne i leśne.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Plan wyznacza do ochrony dwa stanowiska archeologiczne oraz strefę ochrony archeologicznej. W obrębie stanowisk archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych. W granicach strefy ochrony archeologicznej dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla nowoodkrytych stanowisk należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza wyżej wymienionymi w granicach planu miejscowego nie występują inne zabytki, w tym kubaturowe, ani dobra kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, o których jest mowa w części niniejszego uzasadnienia dotyczącej wymagań ochrony środowiska. W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu miejscowego.

Jednocześnie w ramach terenów przeznaczonych pod usługi lub produkcję zakazuje się lokalizowania usług: zdrowia – w zakresie szpitali i pomocy społecznej, edukacji, wychowania przedszkolnego, opieki dziennej nad dziećmi, które to są chronione akustycznie.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej, co w pełni zabezpiecza interes tych osób. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni niezainwestowanej. Z uwagi na dogodne położenie komunikacyjne, w tym bliskość autostrady A4 z węzłem „Brzeg” oraz brak w sąsiedztwie terenów potencjalnie konfliktogennych, jest on predysponowany do rozwoju funkcji aktywności gospodarczej. Na zachód od granic planu znajduje się stacja paliw oraz teren GDDKiA związany z utrzymaniem autostrad. Aktywizacja obszaru planu będzie wiązała się między innymi z budową drogi publicznej wyznaczonej w planie miejscowym oraz ewentualnym uzbrojeniem w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego. Dodatkowo umożliwia lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi (poza chronionymi akustycznie).
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej, organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane na piśmie bądź w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr LII/318/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w rejonie węzła autostradowego „Brzeg”, pomiędzy drogą wojewódzką nr 401 i autostradą A4, Rada Gminy Olszanka podjęła dnia 22 lutego 2023 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Olszanka kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;
- przedłożył projekt planu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (GKUA); GKUA wydała opinie z uwagami, które zostały uwzględnione w uzasadnionej części;
- skierował projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;
- uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko od właściwych

organów i instytucji oraz wprowadził stosowne zmiany z nich wynikające,
– wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;
Prace planistyczne w toku...

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające głównie do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zagospodarowanie obszaru planu głównie na cele usługowe i/lub produkcyjne. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego. Ponadto plan daje możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o słabo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, niemniej jednak powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie poszerzała istniejącą (sąsiedztwo stacji paliw oraz zaplecza GDDKiA służące obsłudze autostrady). Z uwagi na przewidywaną funkcję zasadne jest wyizolowanie terenów od zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych, na które składa się zabudowa mieszkaniowa. Bliskość węzła autostradowego oraz dróg wojewódzkich nr 401 i 403 spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Odnosząc się do możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego, to system autobusowej komunikacji miejskiej realizuje PKS w Brzegu Sp. z o.o. oraz prywatni przewoźnicy. Z uwagi na niską intensywność zabudowy w gminie, system ten nie jest dobrze rozwinięty. W odniesieniu do obszaru planu, najbliższy przystanek autobusowy znajduje się we wsi Jankowice Wielkie, oddalony o kilka kilometrów. Nieco dalej we wsi Czeska Wieś zlokalizowany jest przystanek kolejowy na linii 288 Nysa-Brzeg.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan nie wprowadza żadnych szczególnych ustaleń, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Gmina Olszanka nie ma podjętej uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uniwersalne projektowanie – w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa gminy Olszanka, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia. Użytkownicy korzystający wyłącznie z klawiatury mogą swobodnie poruszać się po serwisie za pomocą klawisza Tab. Na stronie internetowej można korzystać ze standardowych skrótów klawiaturowych. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy podatki od nieruchomości – budynków i gruntów. Jako następny potencjalny dochód wskazuje się dochód z tytułu opłaty adiacenckiej w związku przewidywaną budową infrastruktury technicznej, stanowiącej gminną sieć kanalizacyjną. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu zostanie sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Realizacja planu spowoduje wzrost wartości części nieruchomości, przez co potencjalnie może zostać naliczona renta planistyczna. Na skutek realizacji planu gmina zostanie obciążona wydatkiem związanym z budową drogi lokalnej oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, jak również wykupem gruntów pod wspomnianą wyżej inwestycję drogową. Nie przewiduje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Olszanka niniejszej uchwały jest uzasadnione.