

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta i Gminy Korfantów w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe

Do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe przystąpiono na podstawie Uchwały Nr .../.../2024 Rady Miasta i Gminy Korfantów z dnia r.. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji na terenie gminy inwestycji głównej w postaci systemów odnawialnych źródeł energii. Ze względu na lokalizację i skalę planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się powstania inwestycji towarzyszącej.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), 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 (w tym również zakazu zabudowy na terenach rolniczych) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi. W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy plan wyznacza tereny: elektrowni słonecznej, na zasadzie aktywizacji nowych terenów. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przewiduje również pod tereny o charakterze rolniczym i elementy układu komunikacyjnego (drogi publiczne).

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XVII/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów, ogł. W Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 13 z dnia 1 marca 2004 r. poz. 239;

Wyżej wymieniony akt prawa miejscowego, ze względu na datę jego powstania, nie odpowiada na współczesne potrzeby w zakresie odnawialnych źródeł energii. Tym samym blokuje możliwości transformacji energetycznej gminy i jej udział w produkcji tzw. „zielonej energii”.

- Potrzeby zrównoważonego rozwoju – wprowadzenie możliwości realizacji elektrowni słonecznej sprzyja rozwojowi odnawialnych źródeł energii. Zwiększenie udziału OZE wpisuje się w założenia kluczowych dokumentów strategicznych na poziomie krajowym i międzynarodowym, m.in. „Politykę energetyczną Polski do 2040 r.” (przyjętą w 2021 r. przez Radę Ministrów) oraz „Agendę na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030” (przyjętą w 2015 r. przez ONZ).
- Walory architektoniczne i krajobrazowe – zarówno obszar opracowania jak i jego otoczenie nie cechują się wyjątkowymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi. Charakteryzuje go duże zróżnicowanie wynikające ze współistnienia terenów otwartych – rolnych i zielonych oraz zurbanizowanych, składających się głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zostały uwzględnione poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy (w postaci ograniczeń w wysokości zabudowy) w poszanowaniu zabudowy istniejącej.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych

PROJEKT

i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Plan uwzględnia występowanie:

- głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 338 Subzbiornik Paczków - Niemodlin;

Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.), ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2024 poz. 54 z późn. zm.). Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

Na obszarze objętym planem nie występują użytki leśne, ani grunty orne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów z możliwością lokalizowania budynków - na poziomie 0,1. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej występujące w granicach i poza jego obszarem.
- 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, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:
 - 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania,
 - 3) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
 - 4) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni słonecznej, której przebieg jest tożsamy z linią rozgraniczającą terenu PEF-RN;

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zurbanizowanej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez postanowienia co do przeznaczeń terenów czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

PROJEKT

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych. Zabezpiecza ponadto tereny ściśle przeznaczone pod odnawialne źródła energii. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz umożliwienie składania wniosków. Wnioski te mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr .../.../2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie gminy Korfantów obejmującego działkę ewidencyjną nr 208, obręb Przydroże Małe podjęto dnia r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Korfantowa kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego 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 miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

Prace planistyczne nie zostały zakończone.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku jej braku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 399). W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub też zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane w planie rozwiązania umożliwiają realizację systemów odnawialnych źródeł energii – stanowiących inwestycję główną. Jednocześnie analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego i terenów infrastruktury technicznej.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Projektowane zagospodarowanie nie będzie generowało zapotrzebowania na korzystanie z publicznego transportu zbiorowego.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy (2018-2023) (uchwała Nr LXVII/550/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów i miejscowych

PROJEKT

planów zagospodarowania przestrzennego). Ocena ta wykazała, że obowiązujący na obszarze objętym projektem plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, przyjęty uchwałą Nr XVII/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r. jest w całości nieaktualny. Nie spełnia on bowiem wymogów art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie spełnia wymogów zarówno pod względem zawartości obowiązkowych ustaleń jak i formy planu. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z obowiązujących przepisów.

Jedynym planem, który utracił swoją aktualność w całości, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalony Uchwałą Nr XVII/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r., ogł. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 13 z dnia 1 marca 2004 r. poz. 239, obowiązujący obecnie na ok. 81% powierzchni obszaru gminy.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny produkcyjne (teren elektrowni słonecznej), co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od gruntów w związku z zabudową tych terenów. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan 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 Miejską w Korfantowie niniejszej uchwały jest uzasadnione.