

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołówki na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego – etap I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr IV/30/10 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 29 grudnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołówki na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego, zmienionej Uchwałą Nr XXXIV/354/13 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 25 września 2013 r. oraz Uchwałą Nr LI/491/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 października 2022 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący znaczną część obrębu Jarnołówki – powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 879,7 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny, oznaczone symbolami:

- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- MN/UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki,
- U – teren usług,
- UT – teren usług turystyki,
- UZP – teren usług w zieleni parkowej,
- I – teren infrastruktury technicznej,
- R – teren rolniczy,
- RU – teren obsługi produkcji rolnej,
- ZL – teren lasu,
- ZLz – teren zieleni nieurządzonej, zalesień, zadrzewień,
- ZN – teren zielenie nieurządzonej,
- ZN/H – teren zieleni nieurządzonej – suchy zbiornik przeciwpowodziowy,
- W – teren wód powierzchniowych,
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego utrzymuje obecnie zagospodarowane terenu, wprowadza nowe tereny zabudowy m.in. mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, usług sportu – zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Projekt wprowadza definicję „regionalnej zabudowy sudeckiej”, do której nawiązywać ma zabudowa w obszarach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także w wyznaczonej strefie „B” częściowej ochrony konserwatorskiej. Projekt wskazuje również strefę „E” ochrony ekspozycji, gdzie przedmiotem ochrony jest zespół dworsko-parkowy oraz ekspozycja kościoła parafialnego pw. św. Bartłomieja Apostoła, zlokalizowanego poza granicami planu,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Dla planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 27 września 2013 r. (GZ.tr.057-602-475/13). Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Góry Opawskie. Częściowo teren położony jest również w granicach rezerwatu przyrody Cicha Dolina, rezerwatu przyrody Olszak oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000. Na terenie objętym planem ponadto wskazano siedliska przyrodnicze, stanowiska i siedliska roślin oraz zwierząt podlegających ochronie,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych, obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Plan ustala ochronę m.in. poprzez wyznaczenie stref „B” ochrony konserwatorskiej, „E” ochrony ekspozycji, „W” ochrony archeologicznej, „OW” obserwacji archeologicznej,
- 5) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona planu miejscowego zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zlokalizowana jest na terenie planu.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 objęty planem posiada wykształcony układ komunikacyjny, projekt zakłada rozbudowę układu komunikacyjnego na nowych terenach wskazanych do zabudowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – układ drogowy zlokalizowany na terenie planu pozwala na prowadzenie publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i infrastruktury rowerowej;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XLV/458/18 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 3 września 2018 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Głuchołazy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających z sprzedaży części nieruchomości oraz wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy, uchwalonego uchwałą nr XXI/205/20 z dnia 27 maja 2020 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Głuchołazach podjęła uchwałę Nr IV/30/10 z dnia 29 grudnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jarnołówki na terenie nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenu górniczego;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) 1 marca 2011 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 24 marca 2011 r.;
- 4) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 5) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 6) w związku z brakiem uzgodnienia przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Opolu Rada Miejska w Głuchołazach podjęła Uchwałę Nr XXXIV/354/13 z dnia 25 września 2013 r., na podstawie której odstąpiono od sporządzania planu miejscowego dla części terenu;
- 7) do projektu planu wprowadzono zmiany związane z podjętą uchwałą;
- 8) ponowiono niezbędne uzgodnienia projektu planu;
- 9) wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 10) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 27 września 2013 r. (GZ.tr.057-602-475/13) wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2014 r. do 7 marca 2014 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 19 lutego 2014 r.;
- 12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 21 marca 2014 r.;
- 13) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z rozpatrzenia zgłoszonych uwag;

Ze względu na zaskarżenie obowiązującego wówczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wstrzymano procedurę planistyczną. Wznowiono ją po przyjęciu nowego studium, które nastąpiło na mocy Uchwały XXI/205/20 Rady Miejskiej w Głuchołazach

z dnia 27 maja 2020 r. Biorąc pod uwagę nowy dokument studium oraz zmiany przepisów prawa ponowiono procedurę planistyczną w całości:

- 14) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 15) 19 listopada 2020 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 21 grudnia 2020 r.;
- 16) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 17) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 18) w związku z brakiem uzgodnienia przez Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Opolu Rada Miejska w Głuchołazach podjęła Uchwałę Nr LI/491/22 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 26 października 2022 r. na podstawie której wprowadzono etapowanie planu miejscowego;
- 19) dokonano podziału projektu planu zgodnie z ww. Uchwałą;
- 20) ponownie wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;
- 21) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2023 r. do 22 czerwca 2023 r., wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 6 czerwca 2023 r.,
- 22) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu – do dnia 7 lipca 2023 r.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.