

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków i Jedlice

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr LX/565/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków i Jedlice. Procedura planistyczna jest prowadzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem stworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków i Jedlice jest aktualizacja dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz przeanalizowanie zgłoszonych wniosków o zmianę planu miejscowego. Obszar objęty planem posiada w części obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała nr XXXI/289/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków (część obrębu Szczedrzyk oraz część obrębu Schodnia) (Dz. Urz. Województwa Opolskiego nr 26 z 10 kwietnia 2009 r., poz. 446) – znaczny teren o powierzchni ok. 236,5 ha w centralnej i północno-wschodniej części analizowanego terenu stanowiący zabudowane tereny wsi Pustków w rejonie ul. Ozimskiej, Polnej, Robotniczej, Zielonej, Słonecznej i Powstańców Śląskich, tereny rolnicze sąsiadujące z ww. obszarami, a także teren w rejonie huty szkła w Jedlicach wraz z sąsiadującymi zabudowaniami;
- Uchwała nr XXIII/150/16 z dnia 23 maja 2016 r. w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach (Dziennik Woj. Opolskiego z 14 czerwca 2016 r., poz. 1300) – niewielki teren o powierzchni ok. 3,45 ha w rejonie huty szkła w Jedlicach;
- Uchwała nr XXIV/217/20 z dnia 28 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 3 listopada 2020 r., poz. 295) – niewielki teren o powierzchni ok. 0,5 ha w rejonie rzeki Mała Panew;
- Uchwała nr XXXVIII/329/21 z dnia 27 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 21 października 2021 r., poz. 2620) – teren o powierzchni ok. 3,34 ha w rejonie rzeki Mała Panew;
- Uchwała nr LX/564/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Powstańców Śląskich wsi Pustków – niewielki teren o powierzchni ok. 0,65 ha w rejonie ulicy Powstańców Śląskich w Pustkowie.

Obszar opracowania zajmuje łączną powierzchnię około 377 ha. Zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Ozimek. Obszar objęty opracowaniem zagospodarowany jest częściowo zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, terenami rolniczymi oraz lasami. Przez obszar objęty opracowaniem przebiegają drogi powiatowe nr 1706 O, 1740 O.

Na strukturę własności składają się głównie grunty osób fizycznych, także spółek prawa handlowego oraz gminy, powiatu i Skarbu Państwa.

Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się:

- część obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
- obszar w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- oś gazociągu wysokiego ciśnienia 4,0 MPa DN 150 Schodnia – Huta Jedlice,

- obszar w odległości do 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia 4,0 MPa DN 150 Schodnia – Huta Jedlice,
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
- strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
- stanowiska archeologiczne,
- obiekty zabytkowe,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego,
- strefa ochrony konserwatorskiego układu wsi Pustków,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,1% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.

Sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem stanowią grunty użytkowane rolniczo, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lasy, rzeka Mała Panew.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ozimka sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków i Jedlice zawierający:

- załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji prac planistycznych). Przyjęto skalę 1:2000 z uwagi na opracowanie dla obszaru o znacznej powierzchni (377 ha).

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 4 stycznia 2024 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynęły wnioski od osób indywidualnych, zgłoszone zostały także wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowano przy tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W projekcie planu miejscowego przeznaczono tereny pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem **MNW**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **MN-U**;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MWW**;
- tereny usług oznaczone symbolem **U**;
- teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **US-ZP**;

- tereny usług lub produkcji oznaczone symbolem **U-P**;
- teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **PEF**;
- teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- tereny drogi lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;
- tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**;
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem **KP**;
- teren parkingu, oznaczony symbolem **KOP**;
- teren elektroenergetyki oznaczony symbolem **IE**;
- teren stacji gazowej oznaczony symbolem **IGS**;
- tereny pompowni ścieków oznaczone symbolem **IKP**;
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN**;
- tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolem **RZ**;
- teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony symbolem **RZP**;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem **WS**;
- tereny lasów oznaczone symbolem **L**;
- tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;
- tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;
- teren ogrodu działkowego oznaczony symbolem **ZD**;
- teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **ZP-WS**.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Projekt planu powstawał analizując jednocześnie potencjalne zagrożenia dla środowiska, dzięki czemu zidentyfikowane oddziaływania mogły być eliminowane na etapie tworzenia projektu. Skutki wprowadzenia w życie ustaleń planu mogą być różnorodne w zależności od rodzaju inwestycji, jakie powstaną oraz sposobu ich realizacji, w tym stosowanych rozwiązań technicznych i technologicznych, które nie są znane na etapie sporządzenia planu. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne. Oceniono, że realizacja ustaleń niniejszego projektu planu nie zmieni znacząco stanu środowiska przyrodniczego.

W procedurze opracowania projektu planu wystąpiono z wnioskami o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Uzyskano zgody Marszałka Województwa Opolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa. Ponadto uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych klasy III.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków i Jedlice nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek” przyjętego Uchwałą nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się obowiązkowo:

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

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy opizp

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy opizp	Sposób realizacji wymogów:
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:	ustalono minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, nieprzekraczalne linie zabudowy, sposób sytuowania budynków w stosunku do granic działek budowlanych;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe:	- ustalenie wskaźników zagospodarowania działek budowlanych i zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do sposobu zagospodarowania i formy architektonicznej zabudowy istniejącej na wydzielonych terenach, - ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:	- wskazano położenie na obszarze GZWP nr 335, - wskazano na położenie na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”, - wprowadzono zapisy dotyczące ograniczenie zanieczyszczania powietrza, gleb i wód powierzchniowych i podziemnych, - uwzględniono potrzeby retencjonowania wód opadowych i roztopowych, - dopuszczenie korzystania z odnawialnych źródeł energii,
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	- na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (obiekty nieruchome), wskazane do ochrony w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Gminy Ozimek (obiekty nieruchome oraz stanowiska archeologiczne) dla których wprowadzono ustalenia w formie nakazów i zakazów, - na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, - ustalono strefę ochrony konserwatorskiej układu wsi Pustków dla której wprowadzono ustalenia w formie nakazów i zakazów, - nie występują obiekty, które mogłyby zostać uznane za dobra kultury współczesnej;
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):	- wskazano na obszar oddziaływania przebiegającej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, - wskazano strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Schodnia – Huta Jedlice, - wskazano na położenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego, - obszar objęty planem położony poza terenami i obszarami górniczymi, obszarami występowania masowych ruchów ziemi, - ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji tych miejsc;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:	planowanie terenów pod zabudowę w sposób minimalizujący koszty budowy nowego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej;
7) prawo własności:	ustalenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem granic działek ewidencyjnych oraz faktycznego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:	- nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych, - właściwe organy nie złożyły wniosków w tym zakresie;
9) potrzeby interesu publicznego:	uwzględniono nieruchomości gminne oraz wydzielono niezbędne tereny pod drogi publiczne,
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:	ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków do planu miejscowego, w tym poprzez wykorzystanie środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:	umożliwienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu planu miejscowego zgodnie z przepisami ustawy opizp – informacje o procedurze planistycznej zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku oraz były/są dostępne w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:	- wskazano zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, - wprowadzono zakaz działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych GZWP nr 335.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy opizp

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że 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. Na obecnym etapie nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym a prywatnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy opizp

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określający sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy został uwzględniony na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

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

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje Radzie Miejskiej wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, natomiast Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków i Jedlice są zgodne z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ozimek” przyjętej uchwałą nr LV/352/18 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 września 2018 r.

W procedurze planistycznej projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione poprzez podanie informacji o możliwości składania wniosków (w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu) drogą elektroniczną, w tym także na adres mailowy urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt planu miejscowego obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w zakres budowy dróg gminnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacyjnej). Do projektu planu została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.