

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach

- 1) Rada Miejska w Ujeździe na podstawie Uchwały Nr XXXIV.231.2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach.
- 2) Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).
- 3) Plan miejscowy sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, pozyskanych w wersji wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego.
- 4) Obszar objęty planem obejmuje niewielki fragment wsi Niezdrowice stanowiący teren Wiejskiego Domu Kultury w Niezdrowicach wraz z najbliższym otoczeniem, w tym działka ewidencyjna nr 553/2 oraz część działek ewidencyjnych nr 554 i 558, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały o łącznej powierzchni 0,3097 ha
- 5) Zgodnie z trybem formalno-prawnym określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283), przeprowadzono następujące czynności:
 - a) poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń we wsi Niezdrowice (z dnia 21 grudnia 2021 r.), ogłoszenie w prasie (Tygodnik Strzelec Opolski), a także zawiadomienia pisemne instytucji i organów, Burmistrz Ujazdu poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego i terminie składania wniosków do dnia 14 stycznia 2022 r. oraz w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia,
 - b) Burmistrz Ujazdu sporządził uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247), a następnie wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) w odpowiedzi na złożony wniosek Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem z dnia 12 stycznia 2022 r. (znak WOOS.411.3.33.2021.MO) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich pismem z dnia 21 grudnia 2021 r. (znak NZ.9022.1.19.2021.AS) uzgodnili możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu,
 - d) Burmistrz Ujazdu w obwieszczeniu z dnia 28 lutego 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach,
 - e) w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym terminie do dnia 14 stycznia 2022 r., a dla instytucji i organów pozaustawowych zawiadamianych pisemnie, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek,
 - f) ze względu na brak złożonych wniosków Burmistrz Ujazdu nie dokonywał rozstrzygnięcia,
 - g) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu wpłynęło 8 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących

i uzgadniających plan lub informujących o braku wniosków; wnioski te nie podlegają rozstrzygnięciu,

h) następnie Burmistrz Ujazdu sporządził projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach* wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz przekazał go do opiniowania i uzgodnień,

i) projekt planu uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia, a następnie został skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu;

j) **wykaz zostanie uzupełniony po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych**

6) Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach* nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd, przyjętego uchwałą Nr XL.226.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014 r.

7) Projekt planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8) Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano poprzez uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu; plan nie powoduje rozproszenia zabudowy i nie zwiększa transportochłonności układu przestrzennego;

b) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez:

- ograniczenie zabudowy do terenów dotychczas zurbanizowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym obecnie planie miejscowym,
- ustalenie linii zabudowy jako kontynuacji istniejącej zabudowy wzdłuż drogi powiatowej;

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez:

- ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomu hałasu, ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb,
- ustalenia dotyczące zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zakaz składowania odpadów,
- uwzględnienie potrzeby retencjonowania wód opadowych i roztopowych,
- dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki i pompy ciepła,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, ani stanowiska archeologiczne. Brak również obiektów, które mogłyby zostać uznane za dobra kultury współczesnej; Na części obszaru planu ustalono przebieg strefy ochrony konserwatorskiej jako kontynuację strefy wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice, uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/203/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:

- przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu będą pozytywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie;

- obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzek i nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi, w tym nie jest zaliczony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
 - na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania masowych ruchów ziemi,
 - w planie wskazano konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych,
 - ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, uwzględniono poprzez:
- kontynuację głównego przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zabudowy uwzględniających dotychczasowy sposób ich zagospodarowania,
 - ustalenie wyposażenia poszczególnych terenów w infrastrukturę techniczną;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze opracowania nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, ani zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902; Dla obszaru opracowania ograniczenie wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych wynosi 450 m n.p.m. W projekcie planu maksymalna dopuszczona wysokość względna dla zabudowy została ustalona na 15 m n. p. t., natomiast poziom terenu na obszarze opracowania wynosi 197,7 m n.p.m., zatem wymóg dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy w strefie BRA został spełniony;
 - na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych,
 - umożliwiono przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę obiektów i urządzeń przekąźnikowych telekomunikacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - uwzględniono możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym poprzez zapewnienie dostępu do poszczególnych nieruchomości;
 - wprowadzono nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;
- h) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast jako przestrzeń publiczną, wskazano teren zabudowy usługowej U;
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- ze względu na nieznaczące zmiany w zakresie przeznaczenia terenu i planowanej zabudowy, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu, jednocześnie dopuszczają wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej;
 - w planie zapewniono możliwość rozwoju układu komunikacyjnego poprzez poszerzenie drogi dojazdowej KDW w celu zapewnienia lepszej obsługi terenu zabudowy usługowej U, co jest związane z koniecznością zapewnienia przejazdu wozom straży pożarnej;
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, a na kolejnych etapach również poprzez możliwość zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag;
- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
- publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty (obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i we wsi Niezdrowice) oraz publikację ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu,

- umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu w wyznaczonym terminie do dnia 14 stycznia 2022 r.,
 - **wykaz zostanie uzupełniony po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych;**
- 1) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności jak również do celów przeciwpożarowych uwzględniono poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z wód o którym mowa w przepisach odrębnych.

9) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, Burmistrz Ujazdu rozważył interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wziął także pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w tym konieczność zapewnienia bezpieczeństwa publicznego w zakresie ochrony ludzi i ich mienia przez jednostkę straży pożarnej, na potrzeby której planowana jest realizacja remizy.

Ze względu na brak wniosków formalnych złożonych do projektu planu w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie były one rozpatrywane przez Burmistrza.

Przedmiotowy plan nie pogorszy warunków zamieszkania na obszarze wsi Niezdrowice natomiast wpływa pozytywnie na poprawę warunków bezpieczeństwa publicznego.

Plan wywołuje skutki ekonomiczne dla budżetu gminy w zakresie budowy remizy straży pożarnej oraz przebudowy drogi, są to jednak zadania własne gminy niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości.

Uwarunkowania środowiska nie stanowią bariery w rozwoju obszaru.

10) Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem zaliczany jest w całości do terenów zurbanizowanych, dla których obowiązuje plan miejscowy. Korekta wskaźników zagospodarowania terenu i zasad zabudowy uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, ani rozlewania się zabudowy. Umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego.

11) 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

Zgodnie z zapisami uchwały Nr XXXIV.202.2017 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, na dzień jej sporządzenia, na obszarze objętym zmianą planu obowiązywała Uchwała Nr XXXVI/203/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice (Dz. Urz. Woj. Op. z 2009 r. Nr 50 poz. 868), w stosunku do którego stwierdzono częściowy brak aktualności.

Przystąpienie do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach* nie wynikało jednak bezpośrednio z oceny aktualności, lecz było związane z koniecznością dostosowania zapisów planu do potrzeb gminy i lokalnej społeczności w zakresie bezpieczeństwa publicznego.

12) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu zostanie sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która wykaże przewidywane obciążenia finansowe dla budżetu gminy wynikające z realizacji zadań publicznych będącymi następstwem realizacji ustaleń planu oraz dochody z renty planistycznej.