

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../2024

Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice**

- 1) Rada Miejska w Ujeździe na podstawie Uchwały Nr LVII.393.2023 z dnia 27 marca 2023 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice
- 2) Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).
- 3) 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), procedura planistyczna kontynuowana jest na podstawie przepisów dotychczasowych.
- 4) Plan miejscowy sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, pozyskanej w wersji wektorowej z powiatowego zasobu geodezyjno-kartograficznego.
- 5) Obszar objęty zmianą planu o powierzchni 2,70 ha stanowią części działek ewidencyjnych nr 1194 i 1195/2 obręb Ujazd, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do uchwały.
- 6) Celem planu miejscowego jest zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie usług oświaty, opieki i wychowania, a także rozszerzenie zakresu dopuszczonych funkcji na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o usługi.
- 7) 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, przeprowadzono następujące czynności:
  - a) poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miejskiego w Ujeździe, ogłoszenie w prasie (tygodnik Strzelec Opolski), a także zawiadomienia pisemne instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgodnień, Burmistrz Ujazdu poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i możliwości składania wniosków w terminie do dnia 7 listopada 2023 r. oraz w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia,
  - b) Burmistrz Ujazdu wystąpił do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na wniosek:

    - Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu (pismo znak WOOŚ.411.3.36.2023.AKu/PK z dnia 6 grudnia 2023 r.) uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
    - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich (pismo znak NZ.9022.1.43.2023.AS z dnia 15 listopada 2023 r.) wydał opinię negatywną,
  - c) Burmistrz Ujazdu wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich z wnioskiem o ustalenie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice*.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich (pismo znak NZ.9022..... z dnia ..... 2024 r.) wskazał na konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Ujazd* w zakresie wynikającym z art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- projekt planu jest zatem sporządzany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- d) w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym terminie do dnia 7 listopada 2023 r., a dla instytucji i organów pozaustawowych, zawiadamianych pisemnie, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek, nie były one zatem rozstrzygane przez Burmistrza,
- e) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu wpłynęło 5 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących i uzgadniających plan; wnioski te nie podlegają rozstrzygnięciu,
- f) Burmistrz Ujazdu sporządził projekt zmiany przedmiotowego planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które zostały przekazane do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną
- g) na posiedzeniu w dniu ..... 2024 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię GKUiA,
- h) w dniu ..... projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany do opiniowania i uzgodnień przez instytucje i organy wskazane w ustawie,
- i) (procedura zostanie uzupełniona po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych)
- 8) Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice, 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.
- 9) Projekt planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) 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 sąsiedniej zabudowy; 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 obowiązujących obecnie planach miejscowych,
  - utrzymanie terenów zieleni w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu miejscowego w zakresie:
- ustaleń dotyczących zasad utrzymania poziomu hałasu, z uzupełnieniem ustaleń dla terenu edukacji,
  - ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb,
  - ustaleń dotyczących zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - uwzględnienia zróżnicowania topografii terenu,
  - uwzględnienia potrzeby retencjonowania wód;
  - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczą obszaru objętego zmianą planu. W granicach opracowania brak obiektów wpisanych do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków, oraz stref ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- d) 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 nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie,
  - w planie wyznaczono strefę ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza oraz wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z jego sąsiedztwa,

- obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi ani ruchy masowe 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;
- e) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, uwzględniono poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z wnioskami gminy,
  - wskazanie dostępu do drogi,
  - wskazanie terenów przestrzeni publicznych;
- f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- na obszarze opracowania stwierdzono brak terenów zamkniętych, obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - uwzględniono występowanie strefy ograniczonej wysokości zabudowy radaru meteorologicznego, zlokalizowanego na terenie Góry Św. Anny, stanowiącego lotnicze urządzenie naziemne,
  - 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;
- g) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wskazano natomiast tereny przestrzeni publicznych służące ogółowi społeczeństwa, do których zaliczono teren usług edukacji UE oraz teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN-ZP;
- h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- ze względu na brak zmian w zakresie zasięgu zabudowy, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu, jednocześnie dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej,
  - w planie zapewniono możliwość rozwoju układu komunikacyjnego poprzez utrzymanie projektowanej dotychczas drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej, z niewielką korektą ich przebiegu,
  - utrzymano możliwość rozwoju systemów infrastruktury technicznej związanej z bezpieczeństwem energetycznym oraz dopuszczono lokalizację urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) 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, zapoznania się z projektem planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag;
- j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez:
- publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Ujeździe
  - umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
  - **(zapis zostanie uzupełniony po realizacji kolejnych etapów prac planistycznych);**
- k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez:
- utrzymanie istniejącej infrastruktury wodociągowej z dopuszczeniem jej rozbudowy.

#### 11) 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, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Wziął także pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wszystkie wnioski (w tym również wnioski które wpłynęły poza wyznaczonym terminem) zostały rozpatrzone przez Burmistrza. Sposób rozpatrzenia wniosków był uwarunkowany zgodnością z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, istniejącym sposobem zagospodarowania, racjonalnością w przeznaczaniu terenów pod zabudowę wynikającą z procesów demograficznych i społeczno-gospodarczych, dążeniem do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz interesem publicznym i prywatnym.

Przedmiotowy plan wpływa pozytywnie na poprawę warunków zamieszkania oraz umożliwia realizację inwestycji celu publicznego służących ogółowi społeczeństwa. Plan nie wywołuje negatywnych skutków ekonomicznych dla budżetu gminy.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby społeczne mieszkańców miasta i gminy Ujazd.

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

Projekt planu uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego ani rozlewania się zabudowy. Umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego. Projektowane tereny położone są w obrębie zwartej zabudowy, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### 13) 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

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego, który pod względem formalnym zachowuje swoją ważność, natomiast w części nie jest aktualny ze względu na zmianę uwarunkowań społeczno-gospodarczych i potrzebę budowy nowego przedszkola publicznego.

W wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ujazd oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, Rada Miejska w Ujeździe podjęła uchwałę NR LX.400.2023 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowej ocenie, *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice* został uznany za częściowo nieaktualny. Przystąpienie do sporządzania zmiany planu wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania zapisów do potrzeb inwestycyjnych gminy w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego.

#### 14) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu zmiany planu miejscowego została sporządzona prognoza skutków finansowych, która wykazała możliwe obciążenia i wpływy wynikające z jego realizacji, w tym związane z budową infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy.