

UZASADNIENIE
do uchwały Nr/2024 RADY GMINY POKÓJ z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVI/361/2023 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, którego granice określono na załączniku graficznym.

Na podstawie tej uchwały w dniu 26 kwietnia 2024 roku obwieszono w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie, o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu. Zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 16,51 ha. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, uchwalona uchwałą Nr XXVIII /193/2001 Rady Gminy w Pokoju z dnia 26 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z dnia 20 kwietnia 2001 r. Nr 29, Poz. 167). Zmianie podlegał teren położony we wsi Krzywa Góra, obejmujący działki gruntu: Nr 393/3, 393/4 i 395/4 Km. 3 na cele lokalizacji osady mieszkaniowo – rekreacyjnej, pierwotny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój był zatwierdzony uchwałą Nr V/27/94 Rady Gminy w Pokoju z dnia 5 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 1994r Nr 28, poz. 262) i późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

Głównym celem planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą podnieść walory ekonomiczne terenu objętego planem – przede wszystkim zmiana przeznaczenia terenów „urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków” – TS, oraz terenów „administracji i ochrony osiedla z mieszkaniami służbowymi” – AM przeznaczono pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą”.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego.

Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru; w przedmiotowym planie nie przewiduje się pod zabudowę nowych terenów, wprowadza się zmianę przeznaczenia terenów przewidzianych już pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; w części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar objęty planem obejmuje tereny, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych wskazane były pod zabudowę; ograniczono do

- możliwość zabudowy poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie;
 - d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie. *Projekt zmiany planu miejscowego został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.*
 - e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; uchwała planu nie wprowadzając ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, wprowadza się natomiast ustalenia polegające na ograniczeniu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - f. walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; celem planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą podnieść walory ekonomiczne terenu zgodnie z planami inwestycyjnymi inwestora, przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji na obszarach przyległych oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu;
 - g. prawo własności – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie, nowy plan tworzony jest na wniosek właściciela terenu;
 - h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. *Wymaganie zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;*
 - i. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; ustalenia planu dopuszczają lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, zapoznania się z projektem planu w trakcie konsultacji społecznych oraz składania uwag do projektu planu;
 - k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
 - l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; jednocześnie ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

Wymogi art. 1 ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych

zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu planu. Określono i oceniono wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

1. Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu zmiany planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych (wniosek od właściciela terenu wpłynął przed rozpoczęciem procedury). Wpłynęło natomiast 13 wniosków od zawiadomionych instytucji.
2. *W terminie od 2024 r. do 2024 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poddany został konsultacjom społecznym. Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu 2024 r. o godz., w siedzibie Urzędu Gminy Pokój, natomiast spotkanie plenerowe w miejscu sporządzenia planu, odbyło się w dniu 2024 r. o godz.*
3. *Do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwag.*
4. Wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Opolskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.
5. Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymaganiami ustawy 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 2023 r. poz. 1094 – tekst jedn. z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, na środowisko:

- w dniu 2 kwietnia 2024 r. Wójt Gminy Pokój zwrócił się pismem (SG.IV.6721.1.2024 z dnia 26.03.2024 r.) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo WOOŚ.411.1.21.2024.PM z dnia 8 kwietnia 2024 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Namysłowie (pismo NZ.9022.1.31.2024.AN z dnia 25.04.2024 r.);
- *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania, uzyskano pozytywną opinię RDOŚ w*

Opolu oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie.

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ realizacja głównej inwestycji możliwa jest tylko i wyłącznie w miejscu określonym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000 oraz park krajobrazowy. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Wymogi art. 1 ust. 4 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu i przedmiotowy plan ich nie zmienia.

Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ww. projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Pokój ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój”, przyjętego uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r.

Dotychczas gmina Pokój nie sporządziła oceny aktualności studium i planów miejscowych o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku procedury planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze może się wiązać ze zwiększeniem wpływów i wydatków gminy. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników społecznych, przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu dostosowanie warunków zagospodarowania do aktualnego zapotrzebowania.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy, dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby

ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został opracowany. Głównym celem zmiany planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą podnieść walory ekonomiczne terenu objętego planem, co przyczyni się do zrealizowania planowanego przedsięwzięcia jakim jest planowana w tym miejscu budowa osiedla.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.