

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2021 r. poz.741, ze zm.) przedmiotem uchwalenia przez Radę Gminy Ożarówice jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Celiny w jego granicach administracyjnych.

Podstawą sporządzenia ww. projektu miejscowego planu, jest uchwała nr XXX//470/2018 Rady Gminy Ożarówice z dnia 19 stycznia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Celiny w jego granicach administracyjnych. Głównym celem planu jest stworzenie podstaw prawnych do realizacji polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, przy uwzględnieniu jej potrzeb rozwojowych oraz indywidualnych potrzeb właścicieli działek. Potrzeby właścicieli związane są głównie z powiększeniem terenów budowlanych – wnioski i uwagi w tym zakresie podlegały już ocenie i rozstrzygnięciu w procedurze sporządzania studium a także na etapie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu. Ponadto celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest także stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenów objętych planem. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy Ożarówice, przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.).Ustalenia planu sporządzono w nawiązaniu do określonej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice przyjętego uchwałą nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarówice z dnia 28 grudnia 2016 r., z którym plan miejscowy musi korelować i nie może naruszać jego ustaleń. Plan weryfikuje również obowiązujące ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają w całości obszar objęty planem. Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz ustalone cele i priorytety w strategii rozwoju gminy przyjmuje się, że rozwój gminy realizowany będzie przy zachowaniu struktury funkcjonalno przestrzennej, określonej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Celiny w jego granicach administracyjnych, zwany dalej w niniejszym uzasadnieniu, planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 – 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm. w tym:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:

- **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **PU** – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
- **ZL** – lasy,
- **Rz** – tereny rolnicze: użytki rolne, zadrzewienia, zakrzewienia
- **R** – tereny rolnicze,
- **ITG** –teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- **KDA, KDS** – teren drogi publicznej klasy A – autostrada i klasy S – ekspresowa,
- **KDA** – tereny dróg publicznych klasy A – autostrada,
- **KDS** – tereny dróg publicznych klasy S – ekspresowa,
- **KDGP** – teren drogi publicznej klasy Gp – główna ruchu przyspieszonego,
- **KDG** – teren drogi publicznej klasy G – główna,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

a) ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania, organ sporządzający –Wójt Gminy Ożarówice, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, a także wziął pod uwagę analizy zawarte w prognozie oddziaływania na

środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także wziął pod uwagę ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice,

- b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, w planie zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (*uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice*),
- c) w planie uwzględniono efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego¹:
- lokalizacja Autostrady KDA i drogi ekspresowej KDS nie jest elementem podstawowego układu drogowego obszaru planu,
 - podstawowy układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowią wyznaczone w liniach rozgraniczających i oznaczone na rysunku planu tereny istniejących i planowanych dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP, klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL, klasy dojazdowej KDD, klasy KDW – tereny dróg wewnętrznych. Uzupełnieniem podstawowego układu drogowego jest komunikacja wewnętrzna, z poniższym zastrzeżeniem. Skomunikowanie drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 7 KDD, z zewnętrznym układem dróg publicznych, nastąpi poprzez istniejącą drogę serwisową (nie wydzieloną liniami rozgraniczającymi, przebiegającą w ramach terenu oznaczonego symbolem 2 KDS wzdłuż terenów oznaczonych symbolami 6 Rz, 5ZL, 7 Rz, 5 PU, krzyżującą się z drogą publiczną klasy główna oznaczoną symbolem 1 KDG),
 - lokalizacja nowych terenów przeznaczonych w planie, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy usługowej, uwzględnia zastany układ przestrzenny jednostki osadniczej – sołectwa Celiny – została ustalona jako kontynuacja lub uzupełnienie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w tym również, generalnie, przy uwzględnieniu, kontynuacji istniejącego układu komunikacyjnego obsługującego sołectwo Celiny,
 - lokalizacja terenów zabudowy produkcyjno – usługowych została ustalona jako kontynuacja terenów wskazanych w studium bądź wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu rozbudowy istniejącego układu komunikacyjnego obsługującego tereny zabudowy produkcyjno – usługowej. Ustalony w planie teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczony symbolem 1 PU, będzie miał dostęp do drogi publicznej poprzez wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi krajowej (nr 78) do drogi powiatowej (ul. Dworcowa) położonej na zachód od przedmiotowego terenu oraz poprzez komunikację wewnętrzną w ramach ww. terenu zabudowy produkcyjno – usługowej oznaczonego symbolem 1 PU oraz terenu zabudowy produkcyjno – usługowej, położonego pomiędzy ww. terenem 1 PU i drogą publiczną gminną – ul. Dworcową.
 - plan jednocześnie ustala granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (którą objęte są generalnie wszystkie tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowo – produkcyjnej, miejsc do parkowania),
- 4) plan zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zgodnie z jego ustaleniami, w ramach przynależnego zagospodarowania terenów, można realizować

¹ Transportochłonność wynika ze stopnia współdziałania transportu z poszczególnymi strefami działalności w gospodarce. (...) Wielkość transportochłonności uzależniona jest w znacznym stopniu od ilości produkowanych wyrobów, czynników, które umożliwiają sprawne działanie gospodarki (stopień rozwoju systemu produkcyjnego, wielkość obrotów, gospodarowania itd.) i od ilości przemieszczeń ludności (SYSTEMY I PROCESY TRANSPORTOWE)

ścieżki rowerowe, drogi rowerowe i ścieżki piesze. Powyższe ustalenia planu pozwolą na realizację rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez wskazanie: obiektu o wartościach zabytkowych – budynku mieszkalnego, drewnianego wraz z zabudową zagrodową, kapliczki, krzyża przydrożnego, chronionych prawem miejscowym, w tym ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, a następnie określenie zasad ochrony ww. dziedzictwa kulturowego oraz zabytków;
- 6) ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych została uwzględniona poprzez ustalenie terenów łąk i pastwisk, terenów rolniczych, lasów z dopuszczeniem na terenach oznaczonych symbolami RZ i R zieleni śródpolnej;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu w odniesieniu do ochrony walorów estetyczno – widokowych zostały określone, jak już wcześniej wspomniano, w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz ustalenia planu dotyczących ładu przestrzennego w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, przy czym ustalona została maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 25,00 m (z zastrzeżeniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów w zakresie wysokości budynków), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej dla których to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jednakże obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej), określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT);
- 8) w planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności zaś:
 - a) wzięto pod uwagę wyniki analizy materiałów geodezyjnych (w szczególności aktualnych map bonitacyjnych obszaru objętego planem) na podstawie których stwierdzono, iż ustalone w planie tereny, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, produkcyjno usługowej oraz wyznaczone w planie tereny komunikacji dróg publicznych nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017r. poz. 1161);
 - b) dwa fragmenty terenów położone w obszarze objętym planem wymagały uzyskania zgody Marszałka Województwa na przeznaczenie na cele nieleśne (w ramach terenów z podstawowym przeznaczeniem dla komunikacji drogowej KDD i zabudowy produkcyjno – usługowej PU) – Wójt Gminy Ożarówice uzyskał zgodę – Decyzja Marszałka Województwa nr 2436/TW/2020 z dnia 24 września 2020 r. (znak TW-OG.7151.27.2020) wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych, nie stanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1, 6308 ha, obejmujących części działek o nr 66/5, 25/14, 25/17,
 - c) obszar objęty planem w całości jest położony w ramach Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 111,
 - d) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Lubliniec – Myszków,
 - e) plan uwzględnia na podstawie przepisów odrębnych:
 - położenie obszaru w zasięgu powierzchni ograniczającej przeszkody w rejonie lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) – powierzchnię poziomą wewnętrzną $H=345,8$ m n.p.m.;
 - powierzchnię ograniczającą zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych LUN;
 - obszar, w którym zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) ujawnionego w rejestrze lotnisk (ARP) – obszar objęty planem położony jest w całości w

- obszarze, w którym zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
- obszar objęty Planem Generalnym Lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) 2017 – 2037 – obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) 2017-2037,
 - obszar objęty planem w całości przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 111,
 - strefę kontrolowaną gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6 MPa, relacji Szobiszowice – Ząbkowice szerokości 20,00 m, po 10,00 m z obu stron osi gazociągu
- Prognoza oddziaływania na środowisko szczegółowo odnosi się do istniejących komponentów środowiska przyrodniczego, jednocześnie opisując prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,
- 9) plan jako oznaczenie informacyjne zawiera przebiegi:
 - a) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6 MPa, relacji Szobiszowice – Ząbkowice wraz z odgałęzieniem DN 80 CN 1,6 MPa do SRP I Celiny;
 - b) linia napowietrzna średniego napięcia (SN) 20 kV;
 - c) zasięg hałasu drogowego wg mapy akustycznej dla pory dnia i pory nocy, sporządzonej w 2017r. dla autostrady A1 i drogi ekspresowej S1 dla poziomu mocy akustycznej 55 – 75 dB;
 - 10) ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:
 - a) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) w planie uwzględniono wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - 12) obszary objęte planem położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (w tym poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat),
 - 13) w obszarach objętych planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych,
 - 14) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni – nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej, nastąpi jej rozbudowa, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej oczyszczalni ścieków usytuowanej w miejscowości Ożarówice – poza obszarem objętym planem; ustalenia planu dopuszczają budowę, przebudowę, a także zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
 - 15) nastąpi wykorzystanie objętych planem dróg publicznych, umożliwiających dostęp do zewnętrznego układu dróg publicznych;
 - 16) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania planu:
 - a) na etapie składania wniosków do planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych złożone w obligatoryjnym terminie, natomiast wpłynął 1 wniosek przed obligatoryjnym terminem oraz 1 wniosek po obligatoryjnym terminie ich składania;
 - b) etap wyłożenia do publicznego wglądu stanowił kolejny etap po etapie opiniowania i uzgadniania:
 - w obligatoryjnym terminie składania uwag nie wpłynęły/wpłynęły, z tytułu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –

- w obligatoryjnym terminie składania uwag nie wpłynęły/wpłynęły uwagi z tytułu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko –

- 17) potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa kraju – na etapie składania wniosków do projektu planu zarówno Wojewódzki Sztab Wojskowy jak również Śląski Oddział Straży Granicznej w Raciborzu nie zgłosiły/zgłosiły wnioski dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa; ww. Organy uzgodniły/nie uzgodniły projekt planu z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 18) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji w oparciu o urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. W sytuacji realizacji ustaleń miejscowego planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi rozbudowa, budowa nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej), należących do zadań własnych gminy – w zakresie koniecznym i niezbędnym;
- 19) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.

2. Zgodność z wynikami analizy – Organ sporządzający nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym, Rada Gminy w Ożarówicach, nie podjęła stosownej uchwały o której mowa w art. 32 ust. 2. Biorąc powyższe pod uwagę – nie można ocenić zgodności sporządzania przedmiotowego projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu będzie związana z realizacją nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, nowych dróg publicznych klasy dojazdowa należących do zadań własnych gminy Ożarówice.

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzona z godnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu przedmiotowy plan, jako akt prawa miejscowego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.