

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy w Ożarówicach, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach administracyjnych sołectw: Niezdara i Ossy.

Podstawą sporządzenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sołectwach Niezdara i Ossy, jest uchwała nr XXX//407/2018 Rady Gminy Ożarówice z dnia 24 stycznia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach administracyjnych sołectw: Niezdara i Ossy. Głównym celem planu jest stworzenie podstaw prawnych do realizacji polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, przy uwzględnieniu potrzeb rozwojowych gminy 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922.). 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 obszaru w granicach administracyjnych sołectw: Niezdara i Ossy, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922) 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,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
- **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
- **UK** – tereny zabudowy usługowej kultury,
- **PU** – teren zabudowy produkcyjno – usługowej,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **RZ** – tereny łąk i pastwisk,
- **R** – tereny rolnicze,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych: płynących wraz z brzegami, urządzeniami wodnymi,
- **WSs** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych: stawy,
- **ZL** – lasy,
- **KDGP** – teren drogi publicznej klasy Gp – główna ruchu przyspieszonego,
- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza,
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,
- **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;
  - b) obszar objęty planem stanowi uzupełnienie obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych,
  - c) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów objętych planem, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy;
- 2) w planie uwzględniono efektywne gospodarowanie przestrzenią, oraz kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego<sup>1</sup>:
- a) ustalone w planie ww. tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno – usługowej i pozostałej, poprzez ustalone w planie drogi publiczne, będą miały dostęp do istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego dróg publicznych (dostęp do zewnętrznego układu komunikacyjnego kreuje dogodną dostępność komunikacyjną ww. terenów w kontekście czynnika transportochłonności, mającego wpływ na sprawne działanie gospodarki);
  - b) ustalenie w planie terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy usług kultury, zabudowy produkcyjno – usługowej nastąpiło w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 4) plan zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zgodnie z ustaleniami planu, w ramach przynależnego zagospodarowania terenów, można realizować ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki pieszce. 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:
- a) ustalenie strefy „OW”, obserwacji archeologicznej, w której mieści się stanowisko archeologiczne o ustalonej lokalizacji – zgodnie z wykazem umieszczonym w § 24 , oraz ustalono zasady jego ochrony,
  - b) wskazanie obiektów o wartościach zabytkowych (budynek mieszkalny – drewniano murowany, krzyż przydrożny, kapliczki, obiekty militarne – schrony), chronionych prawem miejscowym, w tym ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, a następnie określenie zasad ochrony ww. dziedzictwa kulturowego oraz zabytków;
- 6) wyznaczając teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej, usług kultury, produkcyjno usługowe oraz tereny dróg publicznych, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe gminy – ustalona została maksymalna wysokość zabudowy uwzględniająca wysokości budynków i budowli (nie więcej niż 15,00 m);
- 7) w planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności zaś:
- a) wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych oraz uwzględniono fakt, że miejscowości Niezdara i Ossy są zaopatrywane w wodę dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców w oparciu o istniejący układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi), a ścieki komunalne są odprowadzane do oczyszczalni

<sup>1</sup> 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)

- ścieków w Ożarówicach w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
- b) wzięto pod uwagę wyniki analizy materiałów geodezyjnych (w szczególności aktualnych map bonitacyjnych obszaru objętego planem) na podstawie których stwierdzono, iż ustalone w planie tereny dla zabudowy mieszkaniowo – 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);
- 8) w planie uwzględniono wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 9) 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),
- 10) obszary objęte planem położone są poza granicami obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- 11) w obszarach objętych planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych (osuwiska okresowo aktywne),
- 12) w obszarach objętych planem nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych,
- 13) obszar objęty planem położony jest w obrębie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) – w ramach powierzchni ograniczającej w przedziale od 397,5 m do 445,8 m n.p.m,
- 14) obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych LUN;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem – plan ustala rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu: są to tereny oznaczone symbolami tereny US, ZP, MNU oraz UP (w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej);
- 16) W obszarze objętym planem uwzględniono granicę i 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).
- 17) Obszar objęty planem w całości położony jest w obszarze objętym Planem Generalnym Lotniska Katowice – Pyrzowice (EPKT) na lata 2017-2037,
- 18) W planie uwzględniono granicę zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Lubliniec – Myszków nr 321 i ustalono ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- 19) W planie uwzględniono strefę kontrolowaną 8,0 m – po 4,0 m z obu stron gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 400 CN 1,6 MPa, relacji Szobiszowice – Ząbkowice.
- 20) 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;

- 21) nastąpi wykorzystanie objętych planem dróg publicznych, umożliwiających dostęp do zewnętrznego układu dróg publicznych;
  - 22) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania planu:
    - a) na etapie składania wniosków do planu wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych złożonych w obligatoryjnym terminie i 3 wnioski po obligatoryjnym terminie;
    - b) na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły/wpłynęły uwagi dotyczące terenów objętych planem;
  - 23) 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;
  - 24) 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;
  - 25) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania planu – złożone uwagi podlegały rozstrzygnięciu przez Organ sporządzający – Wójta Gminy Ożarówice;
  - 26) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad planem poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków (zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko i możliwości wnoszenia uwag do projektu planu (zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - 27) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.
2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy w Ożarówicach, o której mowa w art. 32 ust. 2 – 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. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarówice, zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/270/2016 Rady Gminy Ożarówice z dnia 28 grudnia 2016 r.
  4. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu spowoduje obciążenia budżetu Gminy Ożarówice związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej i kanalizacji sanitarnej) oraz związane z realizacją dróg publicznych klasy D – dojazdowa i klasy L – lokalna. Gmina może liczyć na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, w miarę realizacji ustaleń planu – prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń planu szacuje prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzona zgodnie 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.