

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Prószkowie podjęła uchwałę nr LX/449/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 15 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki. Procedura planistyczna jest prowadzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130) oraz przepisów 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, z 2024 r. poz. 1824).

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru uzasadnia się przede wszystkim potrzebą wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów z uwagi na złożone wnioski o zmianę obowiązującego planu miejscowego tj. uchwały nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653).

Obszar objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki zlokalizowany jest w województwie opolskim, w południowej części powiatu opolskiego, w gminie Prószków, w obrębie Złotniki. Swoim zasięgiem obejmuje dwa obszary:

- teren o powierzchni ok. 3,97 ha, stanowiący poszczególne części działek nr: 614/128, 609/129, 641/133, 650/134 oraz działkę nr 659/135 k.m. 1 obręb Złotniki. Wskazany teren stanowi obecnie niezabudowane tereny rolnicze graniczące od południa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną położoną przy ul. Parkowej. Po wschodniej stronie analizowanego terenu rozwija się także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w rejonie ul. Ogrodowej). Od północy i zachodu obszar sąsiaduje z rozległymi terenami rolniczymi,
- teren o powierzchni ok. 0,67 ha stanowiący działkę nr 665/135 k.m. 1 obręb Złotniki położoną w Złotnikach przy skrzyżowaniu ul. Opolskiej z ul. Parkową. Wskazany teren we wschodniej części zabudowany jest zabudową zagrodową, a jego zachodnia część stanowi obszar porośnięty roślinnością wysoką.

Struktura własności jest jednorodna. Składają się na nią grunty osób fizycznych.

Zmiany w części graficznej obejmują 2 obszary na rysunku zmiany planu, z kolei w części tekstowej zmodyfikowano część obecnych zapisów jak i wprowadzono nowe.

W części graficznej zmiany obejmują:

- w części zachodniej zmianie uległo przeznaczenie części terenu z terenu rolniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz zmieniła się lokalizacja terenu elektroenergetyki;
- w części wschodniej zmianie uległo przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na teren usług lub zabudowy zagrodowej.

W uchwale (tekście zmiany planu) wprowadzono zmiany uwzględniające wyżej wymienione zmiany na rysunku planu dodając dodatkowe przepisy dla ww. nowych terenów.

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie”, nr 335 „Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie”. Częściowo obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 336 „Zbiornik Niecka Opolska” oraz w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego wsi – układu ruralistycznego wsi Złotniki (teren 1U-RZM). Ponadto na obszarze zmiany planu znajdują się obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W toku procedury planistycznej uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.276.2025 z dnia 4 marca 2026 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,0937 ha gruntów rolnych klasy III położonych w granicach terenów: 4MNW i 3KR w granicach działki nr 659/135 obręb Złotniki. Projektowana zmiana służyć będzie uporządkowaniu zabudowy i zapewnieniu odpowiedniej jakości obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców. Usytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolniczych może wpływać na występowanie potencjalnych konfliktów między ww. funkcjami z uwagi na szczególne uwarunkowania produkcji rolniczej związane z okresowym nasileniem prac polowych (np. hałas, pylenie, stosowanie środków ochrony roślin, emisja zapachów).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Prószkowa sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki zawierający:

- załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1:2000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji prac planistycznych) z uwagi na fakt, iż plan zmieniany tj. uchwałą nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653) została opracowana w skali 1:2000, a niniejsza zmiana jest częściowa.

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 14 grudnia 2023r. ogłaszając i obwieszając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu zmiany planu wpłynęły wnioski od osób indywidualnych, zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowano przy tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział

spoteczności w pracach nad projektem zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i zbieraniu wniosków, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W dniach od 13 czerwca 2024 r. do 4 lipca 2024 r. odbywało się wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. W dniu 26 czerwca 2024 r. w Sali Konferencyjnej w Publicznym Żłobku w Prószkowie, ul. Daszyńskiego 1g, 46-060 Prószków o godzinie 15:30 odbyła się dyskusja publiczna. W terminie do dnia 19 lipca 2024 r. zbierano uwagi do projektu zmiany planu. Nie wpłynęła żadna uwaga. Po tym czasie zdecydowano o korekcie projektu i o wystąpieniu z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz ponowiono etap opinii i uzgodnień.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Projekt zmiany planu powstawał analizując jednocześnie potencjalne zagrożenia dla środowiska, dzięki czemu zidentyfikowane oddziaływania mogły być eliminowane na etapie tworzenia projektu. Skutki wprowadzenia w życie ustaleń zmiany planu mogą być różnorodne w zależności od rodzaju inwestycji, jakie powstaną oraz sposobu ich realizacji, w tym stosowanych rozwiązań technicznych i technologicznych, które nie są znane na etapie sporządzenia zmiany planu. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne. Oceniono, że realizacja ustaleń niniejszego projektu zmiany planu w zakresie ustaleń terenów 1-4MNW, 1-3KR, 1IE może mieć niekorzystny wpływ na środowisko, w przypadku pozostałych terenów nie wpływa to na zmianę stanu środowiska w stosunku do dotychczasowego stanu prawnego określonego w obowiązującym planie miejscowym dla wsi Złotniki.

Ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków” przyjętego Uchwałą nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r., zmienionego uchwałą nr LIII/411/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 17 marca 2023 r.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się obowiązkowo:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy opizp;
- 2) 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 ustawy opizp;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy opizp

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy opizp	Sposób realizacji wymogów:
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:	- wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 1-4MNW, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1-3KR, zmieniono lokalizację terenu elektroenergetyki,

	<p>- zmieniono przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na teren usług lub zabudowy zagrodowej,</p> <p>- pozostałe wymagania określono w zmienianej uchwale nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653);</p>
2) walory architektoniczne i krajobrazowe:	ustalenia określono w zmienianej uchwale nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653);
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:	<p>- wskazano położenie na obszarach GZWP nr 333, 335, 336,</p> <p>- pozostałe wymagania określono w zmienianej uchwale nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653);</p>
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	ustalenia określono w zmienianej uchwale nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653);
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):	ustalenia określono w zmienianej uchwale nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653);
6) walory ekonomiczne przestrzeni:	nowy teren zabudowy mieszkaniowej zaplanowano w sposób minimalizujący konieczność budowy infrastruktury technicznej i układu drogowego;
7) prawo własności:	zmiany zostały wprowadzone w odpowiedzi na zgłoszone wnioski o zmianę planu;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:	właściwe organy nie złożyły wniosków w tym zakresie;
9) potrzeby interesu publicznego:	nie ma związku z projektowanymi zmianami;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej są określone w uchwale zmienianej – Uchwała nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653);
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	- zapewniono udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego, w tym poprzez wykorzystanie środków komunikacji elektronicznej, - przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego,
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:	umożliwienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu zmiany planu miejscowego zgodnie z przepisami ustawy opizp – informacje o procedurze planistycznej zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Prószkowie oraz były/są dostępne w siedzibie Urzędu Miejskiego w Prószkowie;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są określone w uchwale zmienianej – Uchwała nr X/71/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2011 r. nr 136, poz. 1653).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy opizp

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na obecnym etapie nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym a prywatnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy opizp

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określający sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy odnosi się w tym przypadku do wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1-3MNW oraz poszerzenie istniejącego terenu 4MNW, które zostały wskazane na dotychczasowym terenie rolniczym. Ww. tereny bezpośrednio sąsiadują z istniejącą i projektowaną zabudową o podobnym charakterze.

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje Radzie Miejskiej wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, natomiast Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki są zgodne z wynikami „Oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Prószków” przyjętej uchwałą nr LXIII/481/2024 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 2 lutego 2024 r.

W procedurze planistycznej projektowania uniwersalne zostało uwzględnione poprzez podanie informacji w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu o możliwości składania wniosków drogą elektroniczną oraz adres mailowy, na który można było przesyłać wnioski.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt zmiany planu miejscowego nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.