

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr IX/171/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Górna i Ligota Zamecka część północna, Burmistrz Miasta Kluczborka przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem planu jest uporządkowanie układu funkcjonalno - przestrzennego miejscowości, w tym rozpatrzenie wniosków, które wpłynęły na przestrzeni ostatnich kilku lat. Plan sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. W świetle postanowienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad znak O/OP.Z-3.438.42.2023.AG z dnia 11.10.2023 r., Gmina Kluczbork podjęła uchwałę Nr LXVII/929/23 z dnia 20 grudnia 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/171/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, umożliwiającą podział obszaru objętego projektem planu na dwie części. Umożliwia to Gminie zakończenie prac nad częścią planu dotyczącą zmian zagospodarowania terenów istotnych dla mieszkańców miejscowości, a nie związanych z realizacją planowanej drogi ekspresowej S-11. Rozwiązania zawarte w sporządzanym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przyjętego uchwałą nr LVII/821/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 marca 2023 r.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria i kolorystyka dachu, kolorystyka i materiał wykończeniowy elewacji, a także ustalenia formy ogrodzeń i warunków lokalizacji reklam. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określono warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.
- 2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.
W celu zachowania walorów historycznych wybranych obszarów zabudowy, ochroną na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz utrzymano ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz wprowadzono strefę ochrony krajobrazu.
- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska.
W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy chronionych akustycznie, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego.
- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w sposób opisany w pkt 2.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,

- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

7) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- KDR, KDZ, stanowiących obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- KDL, KDD, KDD-KPP, UE-UK, CC, US, IE, stanowiących obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu zmiany planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego.

12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu nie wprowadzono nowych terenów położonych w znacznej odległości od istniejącej sieci wodociągowej, co pozwala zapewnić nowym inwestycjom właściwe warunki rozwoju po niezbędnej rozbudowie sieci.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

 - rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu planu,
 - uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
 - wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
 - wzięto pod uwagę prognozowane skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w odniesieniu do problematyki kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu nie wprowadzono nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę.
4. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.
5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie zaprojektowano nowych inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. Zainwestowanie projektowych terenów budowlanych, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatków oraz opłat adiacenckich.