

## Uzasadnienie

Plan obejmuje cały obszar sołectwa Nędza w gminie Nędza.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenów wsi na okres perspektywiczny najbliższych 10-20 lat.

W ustalaniu powyższych zasad uwzględniono kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

W szczegółowych przeznaczeniach terenów uwzględniono znaczną ilość wniosków jakie wpłynęły do Wójta Gminy przed przystąpieniem oraz po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu było również dostosowanie dotychczas obowiązujących planów do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym część graficzną planu (rysunek planu dla poszczególnych nieruchomości) opracowano na aktualnych mapach zasadniczych w skali 1:2000.

Skala opracowania rysunku planu 1:2000 uzasadniona jest znaczną powierzchnią obszaru objętego planem oraz czytelnością pozwalającą na jednoznaczne powiązanie tekstu z rysunkiem planu w tej skali.

W planie wyznaczono tereny dla następujących rodzajów przeznaczenia podstawowego:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach MW,
- dla zabudowy mieszkaniowej o symbolach MN1 i MN2,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej o symbolach MU,
- dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych o symbolach RM,
- dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich o symbolach RU,
- dla zabudowy usługowej o symbolach U,
- dla sportu i rekreacji o symbolach US,
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolach P i eksploatacji powierzchniowej o symbolu PE,
- dla ogrodów przydomowych o symbolach ZM,
- dla rolnictwa o symbolach R, dla lasów o symbolach ZL, zieleni wysokiej, zadrzewień i zalesień o symbolach ZR, zieleni niskiej o symbolach ZN i wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- dla komunikacji drogowej, kolejowej oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W procedurze sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad jego ostatecznym kształtem.

W procedurze planu złożono 5 wniosków, z których 2 zostały uwzględnione. Na etapie prac przeanalizowano 115 wniosków, które wpłynęły przed procedurą sporządzania planu oraz 12 wniosków, które wpłynęły po procedurze. Głównym postulatem było wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 62 wnioski zostały uwzględnione w całości, 32 wnioski uwzględniono częściowo. Nieuwzględnienie wniosków wynikało z dążenia do efektywnego gospodarowania przestrzenią w sołectwie oraz wyznaczenia nowych terenów dla zabudowy w sposób maksymalnie wykorzystujący istniejące systemy komunikacji i infrastruktury.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniony będzie również poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu w trakcie tego wyłożenia oraz zebranie i przeanalizowanie uwag do projektu.

Z projektem planu po przeprowadzeniu ustawowych uzgodnień i opiniowania można będzie się zapoznać na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Podstawową zasadą wyznaczania nowych terenów do zabudowy było wypełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy poprzez uzupełnienie zabudowy istniejącej i wypełnienie przestrzeni pomiędzy zespołami zabudowy istniejącej.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej obowiązującymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozwój układu osadniczego gminy zaplanowano jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej, usług publicznych i komercyjnych oraz wyznaczenie nowych obszarów dla rozwoju usług, zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

Faktyczny zakres wydatków budżetu gminy uzależniony jest od tempa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozmieszczenia w przestrzeni gminy.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty klas I - III, w związku z tym nie było potrzeby sporządzania wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I - III na cele nierolnicze.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w planie ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych szerokości tych dróg w porównaniu z przepisami odrębnymi. Wynika to z trudnych uwarunkowań terenowych i istniejącego zainwestowania.

W zakresie zagadnień dotyczących występowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią w planie wyznaczono tereny obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie. Sposób zagospodarowania tych terenów wymagać będzie zachowania przepisów z art. 88i i 40 ustawy Prawo wodne Dz.U. z 2015 poz. 469.

W zakresie zagadnień dotyczących występowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w planie wyznaczono obszary w podziale na trzy kategorie – osuwiska, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi. W § 10 uchwały zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad lokalizowania zabudowy na terenach zagrożonych osuwiskowych. Dodatkowo należy brać pod uwagę, że bez względu na ustalenia planu zasady postępowania przy wprowadzaniu zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych [Dz. U. 2012, poz. 463]. Stwierdzenie odpowiedniej kategorii geotechnicznej i wykonanie uszczegółwiających badań zależy każdorazowo od wykonania oceny konkretnego przedsięwzięcia i rozpoznania warunków gruntowych. Do badań zalicza się wykonanie badań geotechnicznych i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, które określą ewentualną możliwość zabudowy.

Na obszarze opracowania planu istnieje czynny cmentarz zlokalizowany na terenie o symbolu 6U. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z dnia 16 września 1959 r.) wyznaczono tereny w odległości 50, 100 i 500 metrów od granic cmentarza. W § 10 uchwały zawarto ustalenia dotyczące zasad lokalizowania zabudowy na tych terenach.

Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze na w planie przedstawiono udokumentowane złoża kruszyw naturalnych „Turze”. Nie występują złoża węgla kamiennego oraz obszary i tereny górnicze.

W planie ustalono stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolach MW, MN1, MN2, MU, U, RM, RU, US, P i PE, a dla pozostałych terenów 5%. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

W układzie całego obszaru sołectwa Nędza obszar zurbanizowany i wskazany do urbanizacji obejmował będzie zgodnie z ustaleniami planu następujące powierzchnie według rodzajów przeznaczenia podstawowego:

- tereny **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,70 ha,
- tereny **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia zabudowy istniejącej – 131,55 ha,
- tereny **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla nowej zabudowy – 6,24 ha,
- tereny **U** – tereny zabudowy usługowej – 21,07 ha,
- tereny **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 75,38 ha,

- tereny **US** – tereny sportu i rekreacji – 7,80 ha,
- tereny **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 15,84 ha,
- tereny **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich – 9,20 ha,
- tereny **PE** - tereny eksploatacji powierzchniowej – 26,22 ha,
- tereny komunikacji kołowej (łącznie) – 50,39 ha.

W planie ustalono granice obszaru wymagającego rehabilitacji kolejki wąskotorowej Gliwice – Racibórz wraz z układem torów i budowlami inżynierskimi.