

**UCHWAŁA NR LXXVIII/825/2024
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gogolin

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w powiązaniu z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (D. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Gogolinie uchwała, co następuje:

§ 1. Uwzględniając wymogi art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Gogolin, uznaje się że:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Gogolin jest aktualne;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Kamieniu Śląskim (z wyłączeniem obszarów objętych nowymi planami) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Tarnów Opolski” w części nie objętej planem terenu górniczego „Tarnów Opolski 2”, są nieaktualne – ze względu na specyfikę tych terenów aktualizacja wymagana w miarę potrzeb;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Góraźdze II” jest nieaktualny w znacznej części – ze względu na specyfikę tego terenu aktualizacja wymagana w miarę potrzeb;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula jest nieaktualny w znacznej części – wymagana aktualizacja w formie nowego planu;
- 5) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: wsi Obrowiec, wsi Zakrzów i Dąbrówka, wsi Kamionek, są nieaktualne w znacznej części – wymagana sukcesywna aktualizacja w formie nowych planów z możliwością zmian miejscowych dostosowujących plany do zgodności z ustaleniami studium;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 6,3 relacji Obrowiec - Racibórz, na odcinku Obrowiec - rzeka Odra jest nieaktualny w nieznacznej części – aktualizacja zbędna, ponieważ planowany gazociąg został zrealizowany;
- 7) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: wsi Malnia, wsi Kamień Śląski oraz miasta Gogolina, są nieaktualne w nieznacznej części – wymagane częściowe zmiany dostosowujące ustalenia planów do zgodności z ustaleniami studium;
- 8) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzów i miasta Gogolin oraz ogrodu botanicznego są nieaktualne w nieznacznej części – aktualizacja niekonieczna;
- 9) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: części terenu górniczego "Tarnów Opolski - Wschód" w granicach gminy Gogolin - część "A", części wsi Kamień Śląski - część 1, części wsi Kamień Śląski - część 2, części wsi Zakrzów i Dąbrówka, wsi Odrowąż cz. 1, części wsi Chorula oraz wsi Góraźdze, są aktualne.

§ 2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Gogolinie.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gogolinie

Piotr Czok

Zleceniodawca: **BURMISTRZ GOGOLINA**

OCENA AKTUALNOŚCI

- **„STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOGOLIN”**
- **MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY GOGOLIN**

Opracowanie:
mgr inż. arch. Ewa Ogłęcka

OPOLE, grudzień 2023 r.

Zawartość opracowania

Część tekstowa

1. Wprowadzenie
 - 1.1. Podstawa prawna, zakres i cel opracowania
 - 1.2. Przedmiot oceny aktualności dokumentów planistycznych
 - 1.3. Wykorzystane materiały
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
 - 2.1. Ogólny opis zmian
 - 2.2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji nowej zabudowy
 - 2.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji inwestycji, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 2.4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji inwestycji na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych
 - 2.5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji inwestycji na podstawie na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych w oparciu o tzw. „specustawy”
3. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych
4. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
5. Ocena aktualności planów miejscowych
 - 5.1. Analiza zgodności planów z przepisami art. 15 i 16 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
 - 5.2. Analiza zgodności planów z przepisami odrębnymi oraz innymi dokumentami związanymi z zagospodarowaniem przestrzennym
 - 5.3. Analiza zgodności planów ze stanem faktycznym
 - 5.4. Analiza wniosków o zmianę planów
 - 5.5. Analiza zgodności planów z ustaleniami studium
 - 5.6. Podsumowanie analiz pkt 5.1 – 5.4
6. Wnioski
 - 6.1. Wnioski do uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych
 - 6.2. Wnioski do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Załączniki:

Zał. nr 1 - Wykaz ważniejszych pozwoleń na budowę

Zał. nr 2 - Wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zał. nr 3 - Wykaz wniosków o zmianę planu/studium

Część graficzna

1. Rys. nr 1 – Sytuacja planistyczna gminy
2. Rys. nr 2 – Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna, zakres i cel opracowania

Obowiązek oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)¹ w powiązaniu z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (D. U. z 2023 r. poz. 1688).

Zgodnie z ww. przepisami, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Celem oceny jest przygotowanie materiałów dla rady gminy do podjęcia uchwały w sprawie aktualności ocenianych dokumentów planistycznych, którą, zgodnie z ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, należy podjąć co najmniej raz czasie w kadencji rady. Przy podejmowaniu ww. uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy p.z.p.

Ostatnia taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Gogolinie 30 marca 2017 r. (uchwała Nr XXXII/273/2017). W przyjętym tą uchwałą opracowaniu analizowany był okres do 31. 12. 2016 r., w związku z czym w niniejszym opracowaniu analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceną postępów w sporządzaniu planów miejscowych oraz oceną aktualności dokumentów planistycznych objęto okres od 01. 01. 2017 r. do 30. 11. 2023 r.

1.2. Przedmiot oceny aktualności dokumentów planistycznych

Przedmiotem niniejszej oceny aktualności – zgodnie z wymogami ustawy p.z.p. - są wszystkie obowiązujące na obszarze gminy Gogolin dokumenty planistyczne, tj.

- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin* przyjęte uchwałą nr LXX/750/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lipca 2023 r.,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykazane w tabeli nr 1.

Tabela 1 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gogolin (wg stanu na dzień 30. 11. 2023 r.)

LP	Nazwa planu	Numer uchwały i data uchwalenia (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego)	Uwagi
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień Śląski, Zakrzów-Dąbrówka, Odrowąż	XXX/230/2001 z dnia 28 sierpnia 2001 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2001 r. nr 107 poz. 884)	Plan obowiązuje tylko dla części obszaru wsi Odrowąż , w pozostałej części plan został uchylony planami wykazanymi w poz. 9, 15, 21.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Tarnów Opolski"	XL/300/2002 z dnia 2 lipca 2002 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2002 r. nr 87 poz. 1173)	Część planu została uchylona planem wykazanym w poz. 15.
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Kamieniu Śląskim	V/32/2003 z dnia 17 lutego 2003 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2003 r. nr 18 poz. 430)	Plan uchylony częściowo planami wykazanymi w poz. 14, 16, 18.
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Góraźdze II"	III/19/2006 z dnia 29 grudnia 2006 r. (D. Urz. Woj. Op. z 2007 r. nr 12 poz. 421)	Plan uchylony częściowo planem wykazanym w poz. 22.

¹ W dalszej treści – ustawa p.z.p.

5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka	XVII/145/2008 z dnia 27 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2008 r. nr 32 poz. 1125)	Plan uchylony częściowo planem wykazanym w poz. 13.
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula	LII/427/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. t.j. obwieszczenie z dnia 29 marca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 1166) zmiany: L/545/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 1373) LXV/688/2023 z dnia 30 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 1214)	Plan uchylony częściowo planem wykazanym w poz. 21.
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Obrowiec	LII/428/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2010 r. nr 153 poz. 1829) zmiana: XXXV/355/2013 z dnia 27 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 2235)	
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka	XV/167/2012 z dnia 30 stycznia 2012 r.) (Dz. Urz. Woj. Op. z 2012 r. poz. 310) zmiany: XXXV/354/2013 z dnia 27 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 2234) XLVIII/530/2022 z dnia 29 marca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 954)	Plan uchylony częściowo planem wykazanym w poz. 19.
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionek	XVI/181/2012 z dnia 7 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2012 r. poz. 552) zmiany: XV/135/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 126) XLVIII/529/2022 z dnia 29 marca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 953)	
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 6,3 relacji Obrowiec - Racibórz, na odcinku Obrowiec - rzeka Odra	III/4/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 2807)	
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzów i miasta Gogolin	III/5/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 1808) zmiana: XLV/498/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 83)	
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Malnia	VIII/51/2015 z dnia 30 marca 2015 r. t.j. obwieszczenie z dnia 26 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 374)	
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ogrodu botanicznego	XII/99/2015 z dnia 16 września 2015 r.	
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamień Śląski	XXI/184/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. t.j. obwieszczenie z dnia 26 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 373)	
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Tarnów Opolski - Wschód" w granicach gminy Gogolin - część "A"	XXXV/298/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 1858)	
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamień Śląski - część 1	XXXV/299/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 1966) zmiana: LXV/689/2023 z dnia 30 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 1215)	
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin	LII/428/2018 z dnia 13 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 1907) t.j. obwieszczenie z dnia 15 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 2490) zmiana: LVII/605/2022 z dnia 27 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2022 r. poz. 3032)	

18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamień Śląski - część 2	XXVIII/297/2020 z dnia 30 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2020 r. poz. 2813)	
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzów i Dąbrówka	XXXIX/435/2021 z dnia 27 lipca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2021 r. poz. 2139)	
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż cz. 1	LXIII/669/2023 z dnia 23 lutego 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 791)	
21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula	LXXIII/769/2023 26 października 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 3096)	
22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górażdże	LXXIII/770/2023 26 października 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r. poz. 3097)	

Źródło: opracowanie własne

Obszary objęte wyżej wykazanymi planami pokazane są na rysunku nr 1.

1.3. Wykorzystane materiały

Przy sporządzaniu niniejszej oceny wykorzystano następujące materiały dotyczące badanego okresu:

- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzony przez Marszałka Województwa Opolskiego;
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych prowadzony przez Wojewodę Opolskiego;
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym oraz rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzony przez Burmistrza Gogolina;
- pozwolenia na budowę (<https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>);
- wykaz wniosków o zmianę studium i planów miejscowych.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

2.1. Ogólny opis zmian

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gogolin polegają głównie na rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcyjno-usługowej. Natężenie tych zmian jest zróżnicowane, największe na obszarze miasta Gogolina. Nowa zabudowa w zdecydowanej przewadze realizowana jest w oparciu o plany miejscowe, tj. zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium. Zabudowa realizowana poza obszarami posiadającymi plany, tj. w oparciu o decyzje w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi niewielki udział w ogólnej liczbie nowych inwestycji i generalnie nie koliduje z ogólnymi zasadami polityki przestrzennej gminy.

2.2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji nowej zabudowy

Najistotniejsze zmiany w zagospodarowaniu terenów, z punktu widzenia oceny aktualności studium i planów, to zmiany wynikające z realizacji inwestycji zmieniających przeznaczenie terenów i obiektów, w tym przede wszystkim realizacja nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych. Zestawienie ilościowe takich zmian wg miejscowości i rodzaju zabudowy, sporządzone w oparciu o analizę wydanych pozwoleń na budowę, przedstawia tabela 2. W tabeli uwzględniono również większe inwestycje zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem terenu, zmieniające intensywność wykorzystania terenów już zabudowanych. (Wykaz ważniejszych

pozwoleń na budowę przedstawia załącznik nr 1 a lokalizacja wykazanych w tym załączniku obiektów pokazana jest na rys. nr 2).

Tabela 2 Gmina Gogolin – Liczba ważniejszych inwestycji dla których wydano pozwolenia na budowę w okresie 01.01.2017 r. - 30.11.2023 r. wg miejscowości i rodzaju zabudowy*

Miejscowość	Liczba inwestycji		Ogółem	Uwagi
	wg rodzaju zabudowy			
1	2	3	4	5
Gogolin	budynki mieszkalne jednorodzinne	148	193	W liczbie bud. wielorodzinnych jest 1 dom parafialny.
	budynki mieszkalne wielorodzinne	8		
	budynki mieszkalno-usługowe	5		
	obiekty usługowe	8		
	obiekty produkcyjne i składowe	16		
	budynki i budowle rolnicze	2		
	obiekty sportowe (strzelnice)	2		
	stacja elektroenergetyczna GPZ	1		
	parking	1		
	drogi gminne	2		
Odrowąż	budynki mieszkalne jednorodzinne	21	24	
	obiekty usługowe	2		
	budynki i budowle rolnicze	1		
Chorula	budynki mieszkalne jednorodzinne	13	30	
	obiekty produkcyjne i składowe	13		
	budynki i budowle rolnicze	2		
	farmy fotowoltaiczne	2		
Malnia	budynki jednorodzinne	16	21	
	obiekty produkcyjne i składowe	4		
	drogi gminne	1		
Góraźdże	budynki jednorodzinne	5	10	
	obiekty produkcyjne i składowe	3		
	stacja bazowa telefonii komórkowej	1		
	farmy fotowoltaiczne	1		
Kamień Śląski	budynki jednorodzinne	33	40	
	obiekty usługowe	3		
	obiekty produkcyjne i składowe	2		
	farmy fotowoltaiczne	1		
	stacja paliw	1		
Kamionek	budynki jednorodzinne	21	22	W liczbie bud. jednorodzinnych jest 9 bud. z lokalami serwisowanymi dla osób starszych.
	obiekty produkcyjne i składowe	1		
Dąbrówka	budynki jednorodzinne	1	4	
	budynki i budowle rolnicze	1		
	farmy fotowoltaiczne	2		
Zakrzów	budynki jednorodzinne	4	10	
	obiekty usługowe	1		
	budynki i budowle rolnicze	2		
	elektrociepłownia na biogaz	1		
	stacja bazowa telefonii komórkowej	1		
	stacja gazowa pomiarowa w.c.	1		
Obrowiec	budynki jednorodzinne	7	11	
	obiekty usługowe	2		
	budynki i budowle rolnicze	1		
	urządzenia wodne	1		

razem w gminie	budynki jednorodzinne	269	365
	budynki wielorodzinne	8	
	budynki mieszkalno-usługowe	5	
	obiekty usługowe	16	
	obiekty produkcyjne i składowe	39	
	budynki i budowle rolnicze	9	
	obiekty sportowe (strzelnice)	2	
	farmy fotowoltaiczne	6	
	elektrociepłownie na biogaz	1	
	stacje paliw	2	
	stacje bazowa telefonii komórkowej	2	
	stacja gazowa pomiarowa w/c	1	
	stacja elektroenergetyczna GPZ	1	
	drogi gminne	2	
	parking	1	
urządzenia wodne	1		

* z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródło: opracowanie własne

Jak wynika z powyższego zestawienia, największy ruch inwestycyjny ma miejsce na obszarze miasta Gogolina. Najistotniejsze zmiany w zagospodarowaniu terenów obserwuje się:

- w zakresie zabudowy mieszkaniowej – na osiedlu Kasztanowym,
 - w zakresie zabudowy usługowej – przy ul. Kamiennej w rejonie ronda,
 - w zakresie zabudowy produkcyjnej - przy ulicy Kamiennej w ciągu drogi powiatowej nr 18310.
- Zabudowa produkcyjna intensywnie rozwija się również w Choruli na terenie byłego wyrobiska poeksploatacyjnego oraz na terenie cementowni „Górażdże”.

Poza ww. inwestycjami, w badanym okresie wydane zostały pozwolenia na budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ważniejsze z tych inwestycji wykazane są w tabeli nr 3.

Tabela 3 Gmina Gogolin – Liczba ważniejszych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla których wydano pozwolenia na budowę w okresie 01.01.2017 r. - 30.11.2023 r. wg miejscowości i rodzaju inwestycji

Rodzaj inwestycji	Liczba pozwoleń na budowę			Ogółem
	wg miejscowości	wg rodzaju inwestycji		
1	2	3	4	5
Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	Kamień Śląski	4	6	33
	Kamionek	1		
	Zakrzów	1		
Budowa sieci wodociągowej	Chorula	2	4	
	Malnia	1		
	Zakrzów	1		
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej, w tym przepompownia ścieków w Górażdżach	Malnia	1	4	
	Górażdże	2		
	Obrowiec	1		
Budowa sieci elektroenergetycznej SN	Gogolin	2	4	
	Chorula	1		
	Dąbrówka	1		
Budowa linii kablowej 15 kV	Malnia	1	1	
Budowa sieci elektroenergetycznej 110kV	Gogolin	1	1	
Budowa stacji trafo	Gogolin	3	4	
	Chorula	1		

Budowa sieci gazowej s/c	Odrowąż	3	3
Budowa przyłącza gazowego s/c ze stacją pomiarową	Zakrzów	1	1
Budowa sieci gazowej dla zakładów wapienniczych		1	1
Budowa instalacji fotowoltaicznych	Gogolin	1	2
	Odrowąż	1	
Budowa urządzeń wodnych dla potrzeb gminnego stawu rekreacyjnego	Obrowiec	1	1
Budowa rurociągu odwadniającego Kopalni Wapienia „Górażdże”	Chorula	1	1

Źródło: opracowanie własne

2.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji inwestycji, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na obszarach nie objętych planami miejscowymi inwestycje można realizować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzji wz.), w tym inwestycje celu publicznego na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, pozostałe inwestycje – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ponieważ wszystkie obszary urbanizacji w gminie posiadają plany miejscowe, inwestycji realizowanych na podstawie decyzji wz. jest niewiele w stosunku całkowitej liczby nowych inwestycji. Od 2017 r., tj. od sporządzenia poprzedniej oceny aktualności studium, gmina wydała 26 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 5 dla inwestycji celu publicznego. Zestawienie ww. decyzji przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4 Gmina Gogolin – Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w okresie 01.01.2017 r. - 30.11.2023 r. wg miejscowości i rodzaju inwestycji

Lp	Miejscowość	Rodzaj inwestycji	Liczba decyzji	Uwagi
1	2	3	4	5
1	Chorula	elektrownia fotowoltaiczna	6	4 decyzje dot. terenów w obrębie jednej działki ewidencyjnej, 2 decyzje obejmują dwa fragmenty jednej działki ewidencyjnej
		stacja transformatorowa SN/NN i linia kablowa SN	1	-
2	Górażdże Chorula	rurociąg odprowadzający wodę z Kopalni Górażdże	1	
3	Dąbrówka	elektrownia fotowoltaiczna	3	-
		sieć kablowa 15 kV	1	
4	Zakrzów	zabudowa zagrodowa	1	działka włączone do planu uchwalonego w 2021 r.
		elektrownia fotowoltaiczna	4	-
		przyłącze elektroenergetyczne do biogazowni	1	-
5	Obrowiec	elektrownia fotowoltaiczna	3	
		kanalizacja sanitarna	1	
		sieć gazowa p/c DN 300	1	dla gazociągu wydano dwie odrębne decyzje dla etapu 4 i etapu 5
6	Kamionek	bud. mieszkalny jednorodzinny	1	
		elektrownia fotowoltaiczna	2	
Łączna liczba wydanych decyzji			26	

Źródło: opracowanie własne

Jak pokazuje powyższe zestawienie wśród inwestycji, które są lub będą realizowane w oparciu o decyzje wz., dominują elektrownie fotowoltaiczne; jest ich 15 co stanowi 65% łącznej liczby inwestycji. Budynki, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy, zostały zrealizowane. (Lokalizacja terenów, których decyzje dotyczą, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pokazana jest na rysunku nr 2).

2.4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji inwestycji na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

W analizowanym okresie na obszarze gminy Gogolin wydana została przez Wojewodę Opolskiego jedna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – decyzja nr IN.I.747.5.2019.AZ z dnia 7 listopada 2019 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej - dla inwestycji polegającej na przebudowie linii kolejowej nr 136 Kędzierzyn Koźle – Opole Groszowice, która w obrębie gminy Gogolin przebiega przez obręby Zakrzów, Wygoda, Gogolin 1 i Górażdże.

2.5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji inwestycji na podstawie na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych w oparciu o tzw. „specustawy”²

Na podstawie „specustaw” w badanym okresie zrealizowano trzy inwestycje:

- 1) obwodnicę wsi Chorula i Malnia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423 (decyzje Wojewody Opolskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: nr IN.V.7820.1.11.2014.DB z dnia 09.11.2015 r., oraz nr IN.V.7820.1.7.2016.EA z dnia 01.07.2016 r.);
- 2) obwodnicę Gogolina - Karłubca, przebiegającą po terenie byłej linii kolejowej (w części od skrzyżowania z obwodnicą Malnii i Choruli, do ulicy Kamiennej) (decyzja Starosty Krapkowickiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Nr BS.6740.1.4.2015 z dnia 14 marca 2016 r.);
- 3) gazociąg przesyłowy DN 1000 (decyzja Wojewody Opolskiego nr 1/2015 z dnia 22.10.2015 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji, towarzyszącej inwestycji w zakresie terminalu regazyficyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu oraz decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę nr IN.I.7840.1.117.2016.MBA z dnia 13 stycznia 2017 r.).

3. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Zgodnie z wykazem zamieszczonym w tabeli nr 1, obowiązujące plany miejscowe posiadają aktualnie: miasto Gogolin – w granicach administracyjnych, obszary urbanizacji miejscowości Chorula, Malnia, Odrowąż, Dąbrówka i Zakrzów, Górażdże, Kamień Śląski, Kamionek i Obrowiec, dwa tereny górnicze i kilka terenów przeznaczonych pod konkretne inwestycje.

W ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej w 2017 r. za **nieaktualne** uznano plany obejmujące: obszary urbanizacji miejscowości Odrowąż i Górażdże, teren górniczy "Tarnów Opolski" i teren byłego lotniska w Kamieniu Śląskim, natomiast

² „Specustawy” to ustawy, które pozwalają na realizację wybranych inwestycji celu publicznego (m. in. dróg, linii kolejowych, lotnisk, wałów przeciwpowodziowych) na terenach nie posiadających planów oraz na terenach posiadających plany, niezależnie od ustaleń planu.

za **nieaktualne w znacznym zakresie** plany obejmujące: teren górniczy "Góraźdże II", część obszaru wsi Dąbrówka, obszar administracyjny miasta Gogolina, obszary urbanizacji miejscowości Chorula, Obrowiec, Zakrzów i Dąbrówka, Kamionek. Pozostałe plany obowiązujące w tamtym okresie uznano za nieaktualne w nieznacznym zakresie a jeden plan (obszaru urbanizacji miejscowości Kamień Śląski) za aktualny.

W latach 2017 – 2023, biorąc pod uwagę powyższą ocenę aktualności planów oraz wyniki prowadzonych na bieżąco analiz wniosków o zmianę planów, sporządzono i uchwalono następujące plany i zmiany planów:

Rok 2017

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Tarnów Opolski - Wschód" w granicach gminy Gogolin - część "A"
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamień Śląski - część 1
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Malnia
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula

Rok 2018

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin

Rok 2019

6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamień Śląski
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Malnia
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula

Rok 2020

10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kamień Śląski - część 2
11. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin

Rok 2021

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzów i Dąbrówka
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Malnia

Rok 2022

14. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka
15. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin
16. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionek

Rok 2023

17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż cz. 1
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże

W trakcie sporządzania jest aktualnie 6 planów/zmian planów:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Odrowąż cz. 2
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrówka
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego "Tarnów Opolski - Wschód" w granicach gminy Gogolin - część "A"
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego we wschodniej części wsi Kamień Śląski

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębów Zakrzów

6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula

W badanym okresie opracowano i opublikowano także teksty jednolite 4 planów miejscowych: miasta Gogolina i wsi Chorula - w roku 2022, oraz wsi Malnia i wsi Kamień Śląski – w roku 2023.

Przedstawiony wyżej wykaz pokazuje, że z 12 planów ocenionych w 2017 r. jako nieaktualne lub nieaktualne w znacznej części:

- dwa plany - miasta Gogolina i wsi Góraźdze - zostały zaktualizowane w całości poprzez uchwalenie nowych planów,
- plan wsi Odrowąż został zastąpiony nowym planem na obszarze obejmującym ok. 50% powierzchni planu, dla pozostałej części nowy plan jest w trakcie sporządzania;
- cztery plany – terenu górniczego "Tarnów Opolski", terenu byłego lotniska w Kamieniu Śląskim, wsi Chorula oraz wsi Zakrzów i Dąbrówka - zostały zaktualizowane częściowo, poprzez uchwalenie nowych planów lub zmian obejmujących części obszarów pokrytych tymi planami (nowelizacje te podjęte zostały na podstawie sukcesywnie przeprowadzanych analiz wniosków o zmianę planu),
- plan części wsi Dąbrówka jest w trakcie aktualizacji w formie nowego planu.

Wynika z tego, że wśród obowiązujących obecnie planów nieaktualne w całości lub w znacznej części pozostaje siedem planów, w tym:

- trzy plany: terenu górniczego "Góraźdze II", wsi Obrowiec i wsi Kamionek - w granicach całego lub niemal całego obszaru planu³,
- cztery plany: terenu górniczego "Tarnów Opolski", terenu byłego lotniska w Kamieniu Śląskim, wsi Chorula oraz wsi Zakrzów i Dąbrówka – w części nie objętej nowelizacjami sporządzonymi w latach 2017 – 2023.

Nowe plany wsi Góraźdze, wsi Odrowąż i części wsi Chorula obejmują obszary większe niż poprzednie plany, a plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części obrębów Zakrzów (w trakcie sporządzania) obejmuje obszar nie objęty planem miejscowym, w efekcie czego zwiększa się powierzchnia gminy pokryta planami miejscowymi.

Uwzględniając powyższe, postępy w opracowywaniu planów ocenia się pozytywnie.

4. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

W ramach obowiązującej od 24 września 2023 r. zmiany ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (D.U. z 2023 r. poz. 1688), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało usunięte z systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami przejściowymi określonymi w ww. ustawie, studium zachowuje moc do czasu uchwalenia planu ogólnego⁴, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i nie w pełnym zakresie. Niezależnie od ustaleń studium, zmiana

³ W planie wsi Kamionek wprowadzono zmianę ustaleń dla jednego niewielkiego terenu.

⁴ Plan ogólny gminy jest nowym obowiązkowym aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

zagospodarowania terenu możliwa jest również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jeśli dotyczy niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:

- na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
- na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
- na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

Zniesiono też obowiązek sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany planu zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Z przepisów ww. ustawy wynika również, że studium nie może być zmieniane, z wyjątkiem zmian dotyczących wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. *o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

Do strategicznych zasobów naturalnych kraju zalicza się (zgodnie z art. 1 ww. ustawy):

- wody podziemne,
- wody powierzchniowe w ciekach naturalnych i w źródłach, z których te ciek biorą początek, w kanałach, w jeziorach i zbiornikach wodnych o ciągłym dopływie w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (t. j. Dz. U. z 2005 r. nr 239, poz. 2019 ze zm.),
- wody polskich obszarów morskich wraz z pasmem nadbrzeżnym i ich naturalnymi zasobami żywymi i mineralnymi, a także zasobami naturalnymi dna i wnętrza ziemi znajdującego się w granicach tych obszarów w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* (t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 153, poz. 1502 ze zm.),
- lasy państwowe,
- złoża kopalin niestanowiące części składowych nieruchomości gruntowej w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t. j. Dz. U. z 2005 r. nr 228, poz. 1947 ze zm.),
- zasoby przyrodnicze parków narodowych.

Działalność, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – *Prawo geologiczne i górnicze*, to działalność w zakresie:

- poszukiwania lub rozpoznawania złóż węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, wodoru, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą,
- poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów oraz wydobywania węglowodorów ze złóż.

Obowiązująca wersja *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin* została przyjęta uchwałą nr LXX/750/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lipca 2023 r., jest to więc nowe opracowanie, które uwzględnia aktualne uwarunkowania, w tym uwarunkowania dotyczące ww. inwestycji i działalności. Wynika z tego, że nie ma potrzeby zmiany studium w tym zakresie, a ponieważ inne zmiany nie są możliwe, **ocenia się, że *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin* jest aktualne.**

5. Ocena aktualności planów miejscowych

5.1. Analiza zgodności planów z przepisami art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W analizowanym okresie nastąpiły dwie istotne zmiany przepisów w zakresie planowania przestrzennego.

Pierwsza zmiana dotyczy bezpośrednio planów miejscowych; z dniem 24 grudnia 2021 r. weszło w życie nowe rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁵, które w sposób istotny zmienia zasady sporządzania planów miejscowych. Przepisy rozporządzenia obowiązują przy sporządzaniu planów podjętych po wejściu w życie rozporządzenia, nie dotyczą planów uchwalonych oraz planów podjętych przed dniem 24 grudnia 2021 r., w związku z czym nie ma obowiązku zmiany tych planów dostosowującej je do nowych zasad.

Druga istotna zmiana to zmiana ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, obowiązująca od 24 września 2023 r., która istotnie zmienia system planowania przestrzennego. Zasadnicza zmiana polega na zastąpieniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowym dokumentem – planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia planów miejscowych znacząca jest zmiana definicji pojęć użytych w ustawie. Zasady obowiązywania nowych przepisów w odniesieniu do obowiązujących planów miejscowych reguluje art. 67 ust. 1 i 2 ustawy zmieniającej:

„1. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

2. Do zachowanych w mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się definicji, o których mowa w art. 2 pkt 27–35 ustawy zmienianej w art. 1. Jeżeli zmiana zachowanego w mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy części jego obszaru, do tej części stosuje się definicje, o których mowa w art. 2 pkt 27–35 ustawy zmienianej w art. 1”.

Z wyżej przytoczonych przepisów wynika, że nie ma wymogu aktualizacji obowiązujących planów w zakresie nowych definicji.

W zakresie trybu i zasad sporządzania planów miejscowych oraz oceny ich aktualności zmiany ustawy nie są istotne. Nie zmieniony został art. 32 ust. 3, mówiący, że przy ocenie aktualności planów miejscowych bierze się pod uwagę w szczególności zgodność planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. (Przepisy artykułu 15 określają obligatoryjny zakres ustaleń planu a artykułu 16 ust. 1 – obligatoryjną skalę rysunku planu.)

⁵ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (D. U. z 2021 r. poz. 2404)

5.1.1. Analiza zgodności planów z przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W latach 2017 – 2023 przepisy art. 15 ustawy p.z.p. uległy nieznacznym zmianom⁶:

- w ust. 2 pkt 6 otrzymał brzmienie:

„6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną **nadziemną** intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, **maksymalny udział powierzchni zabudowy**, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ~~i sposób ich realizacji~~, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”;

- dodano ust. 2a, 2b, 2c w brzmieniu:

„2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.

2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

2c. W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.”;

- w ust. 3:

- pkt 4b otrzymał brzmienie:

„4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej ~~o znaczeniu państwowym~~, **linii tramwajowej**, lotniska użytku publicznego, **sieci przesyłowej**, **budowli przeciwpowodziowej**, **sieci szerokopasmowej**, **inwestycji w zakresie terminalu**, **inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego**, przedsięwzięcia Euro 2012 lub **decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;**”⁷

- dodano pkt 11, 12, 13 w brzmieniu:

„11) maksymalną intensywność zabudowy;

12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;

13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.”

Z analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych w kontekście wyżej przytoczonych zmian przepisów art. 15 ustawy p.z.p. wynika, że nie ma konieczności ani potrzeby ich aktualizacji w tym

⁶ W cytowanych przepisach nowa treść jest pogrubiona, treść usunięta jest przekreślona.

⁷ Jak w przypisie 6

zakresie, w związku z czym ocenia się, że plany sporządzone w latach 2017 – 2023 są zgodne z przepisami art. 15 ustawy p.z.p., a w odniesieniu do planów sporządzonych do roku 2017 aktualna pozostaje ocena zgodności z tymi przepisami przyjęta w 2017 r.

5.1.2. Analiza zgodności planów miejscowych z przepisami art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 16 ust. 1 ustawy p.z.p. nie został zmieniony w stosunku do stanu obowiązującego na koniec roku 2016, w związku z czym wszystkie plany sporządzone w latach 2017 – 2023 są aktualne z przepisami tego artykułu, a w odniesieniu do planów sporządzonych do roku 2017 aktualna pozostaje ocena zgodności przyjęta w 2017 r.

5.2. **Analiza zgodności planów z przepisami odrębnymi oraz innymi dokumentami związanymi z zagospodarowaniem przestrzennym**

Analiza ustaleń obowiązujących planów pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz innymi dokumentami związanymi z zagospodarowaniem przestrzennym wykazuje, że pod tym względem plany są nieaktualne w niewielkim zakresie. Do najistotniejszych niezgodności zaliczyć należy:

- rozbieżności pomiędzy zabytkami objętymi ochroną w planach miejscowych a zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem nr Or.I.0050.108.2019 Burmistrza Gogolina z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków gminy Gogolin - wymagana weryfikacja w tym zakresie wszystkich planów z ustaleniami ochrony zabytków, sporządzonych przed przyjęciem aktualnej GEZ, tj. planów wykazanych w tabeli nr 1 poz. 1, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 17;
- brak strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu wysokoprężnego w planie wsi Chorula⁸ (co zostało już wykazane w poprzedniej ocenie aktualności) oraz nieprawidłowa szerokość strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia w planie wsi Dąbrówka;
- niezgodność przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazanych w planach miejscowych sporządzonych przed 2023 r. z obowiązującymi mapami zagrożenia powodzią, co dotyczy planu wsi Malnia, natomiast w planach wsi Chorula i Obrowiec brak jest granic szczególnego zagrożenia powodzią (są tylko obszary w granicach zalewy Q1% i Q10%).

5.3. **Analiza zgodności planów ze stanem faktycznym**

Zasadnicze niezgodności planów ze stanem faktycznym wynikają z realizacji inwestycji na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych w oparciu o tzw. „specustawy”. W analizowanym okresie w gminie Gogolin zrealizowano trzy takie inwestycje:

- 1) obwodnicę wsi Chorula i Malnia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423,
- 2) obwodnicę drogową Gogolina - Kartubca, przebiegającą po byłej linii kolejowej,
- 3) gazociąg przesyłowy DN 1000.

Z ww. inwestycji jedynie obwodnica drogowa Gogolina - Kartubca jest w całości uwzględniona w obowiązującym planie miejscowym miasta Gogolina; gazociąg przesyłowy DN 1000 nie jest uwzględniony w planie miejscowym wsi Chorula; obwodnica wsi Chorula i Malnia nie jest

⁸ Strefy dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. zostały wprowadzone rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640).

uwzględniona w planie wsi Malnia, a w planie wsi Chorula teren wyznaczony pod tą drogę rozmiąga się z terenem wybudowanej drogi. Szczególnie pilnej aktualizacji wymaga plan wsi Chorula, ponieważ rozbieżności pomiędzy faktycznym i planowanym przebiegiem obwodnicy drogowej obejmują fragmenty terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których nie jest teraz możliwa realizacja ustaleń planu.

Terenami o dynamicznych zmianach stanu faktycznego są tereny górnicze, ze względu na postępujące prace wydobywcze i sukcesywną rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych, w związku z czym na obszarach objętych mpzp terenu górniczego "Tarnów Opolski" i mpzp terenu górniczego "Góraźdże II" występują duże rozbieżności pomiędzy ustaleniami planu i stanem faktycznym.

Poza ww. niezgodnościami nie ma istotnych rozbieżności pomiędzy ustaleniami planów miejscowych a stanem faktycznym, które wymuszałyby aktualizację planów. Istnieją niewielkie rozbieżności, które powinny być uwzględnione i korygowane przy aktualizacji planów na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej.

5.4. Analiza wniosków o zmianę planów

W gminie wnioski o zmianę obowiązujących planów są analizowane na bieżąco a wyniki tych analiz stanowią podstawę do podejmowania zmian w obowiązujących planach. Poza wnioskami o zmianę planu zgłaszane są też wnioski o zmianę przeznaczenia terenu na obszarach nie objętych planem. W analizowanym okresie złożonych zostało 112 wniosków⁹, w tym 110 o zmianę planu i 2 o zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę na obszarach nie objętych planem. 7 z tych wniosków zostało uwzględnionych (6 w ramach zmiany mpzp miasta Gogolina uchwalonej w 2022 r. i 1 w mpzp części wsi Odrowąż cz. 1 uchwalonej w 2023 r.). Zestawienie ilościowe wniosków, wg miejscowości i rodzaju wnioskowanych zmian, przedstawia tabela nr 4. (Lokalizacja terenów objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia pokazana jest na rysunku nr 2, wykaz wniosków z wyróżnieniem wniosków uwzględnionych zawiera załącznik nr 3).

Tabela 4. Gmina Gogolin – liczba wniosków o zmianę planu wymagających rozpatrzenia (wg stanu na dzień 30. 11. 2023 r.)

Lp	Miejscowość	Liczba wniosków											Razem	
		o zmianę ustaleń planu	o zmianę przeznaczenia terenu											razem
			wnioskowane przeznaczenie terenu											
			MN	MU	MUP	U	P	PF	RM	RP	Z	O		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Gogolin	12	10	1	-	2	2	3	2	-	3	1	24	36
2	Chorula	1	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	3	4
3	Malnia	4	10	2	-	-	-	-	1	-	-	-	13	17
4	Odrowąż	5	6	-	-	-	-	-	-	1	-	-	7	11 12
5	Kamień Śl.	8	13	2	-	2	-	1	1	-	-	-	19	27
6	Kamionek	-	4	1	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
7	Zakrzów	-	3	-	1	-	-	1	-	-	-	-	5	5
8	Dąbrówka	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2	2
9	Obrowiec	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	4
10	razem	32	49	7	1	4	4	5	4	2	3	1	80	112

Źródło: opracowanie własne

⁹ W analizie pominięto wnioski o zmianę planu wsi Góraźdże, ponieważ zostały one rozpatrzone i – zgodnie z rozstrzygnięciem – uwzględnione w mpzp wsi Góraźdże uchwalonym w listopadzie 2023 r.

Objaśnienia do tabeli 4

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-rekreacyjna

MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa

MUP - zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna

U - zabudowa usługowa

P - zabudowa produkcyjna i składowa

PF - farmy fotowoltaiczne

RM- zabudowa zagrodowa

RP - obiekty produkcji rolniczej, rolno-spożywczej i hodowli zwierząt

Z - zieleń rekreacyjna

O - obiekty gospodarki odpadami

Jak pokazuje powyższy wykaz najwięcej wniosków (49) dotyczy przeznaczenia terenów, głównie rolnych, pod zabudowę mieszkaniową. Wnioski te, jeśli nie są zgodne z ustaleniami studium, nie mogą być uwzględnione, ponieważ z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonego do studium, wynika, że ilość terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jest większa od potrzeb, co oznacza, że nie można wyznaczać nowych terenów pod ten rodzaj zabudowy. Drugie pod względem ilości są wnioski o zmianę ustaleń planów, z których 6 dotyczy dróg wewnętrznych (przesunięcia, usunięcia lub zaplanowania nowej drogi na terenach planowanej zabudowy), pozostałe – rozszerzenia funkcji terenów, zmiany wskaźników zagospodarowania działek budowlanych, zmiany zasad kształtowania zabudowy. Sama ilość wniosków o zmianę planu nie przesądza o konieczności zmiany planu; przesłanką do zmiany powinna być analiza zasadności wnioskowanych zmian. Wyjątkiem są wnioski pozytywnie rozpatrzone na etapie aktualizacji studium uchwalonej w 2023 r.; te wnioski powinny być uwzględnione w planach miejscowych zgodnie z ustaleniami studium. Dotyczy to 23 wniosków, w tym: 4 w Gogolinie, 3 w Odrowążu, 1 w Choruli, 7 w Malni, 5 w Kamieniu Śląskim, 1 w Zakrzowie i 2 w Obrowcu.

5.5. Analiza zgodności planów z ustaleniami studium

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym studium zachowuje moc do czasu uchwalenia planu ogólnego, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. Oznacza to, że do tego czasu obowiązuje zgodność planów miejscowych z ustaleniami studium (z wyjątkami przedstawionymi na str. 11-12). W uchwalonej w 2023 r. aktualizacji studium wprowadzono 29 zmian w zakresie przeznaczenia terenów¹⁰, w tym: 11 w Gogolinie, 1 w Odrowążu, 3 w Choruli, 4 w Malni, 6 w Kamieniu Śląskim, 1 w Dąbrówce i 3 w Obrowcu. Celem tych zmian było umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych gminy i podmiotów prywatnych, dlatego powinny być one wprowadzone do planów miejscowych.

5.6. Podsumowanie analiz pkt 5.1 – 5.4

Jak wynika z wyżej przedstawionych analiz, **obowiązujące w gminie Gogolin miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są mocno zróżnicowane pod względem aktualności. Generalnie, czym plan później uchwalony tym bardziej aktualny.**

Podsumowując (syntetyczną) ocenę aktualności poszczególnych planów z określeniem wymaganego zakresu aktualizacji przedstawia tabela 5.

¹⁰ W liczbie tej pominięto 3 zmiany dopuszczające farmy wiatrowe, ponieważ w obecnym stanie prawnym inwestycje takie można lokalizować niezależnie od ustaleń studium.

Tabela 5. Syntetyczna ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Gogolin – stan na dzień 30. 11. 2023 r.

LP	Nazwa planu	Ogólna ocena aktualności planu	Przesłanki decydujące o uznaniu planu za nieaktualny	Uwagi
1	Mppz miejscowości Kamień Śląski, Zakrzów-Dąbrówka, Odrawąż	nieaktualny w całości	Niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p. i z ustaleniami studium	Ocena dotyczy części obszaru wsi Odrawąż, dla którego sporządzany jest aktualnie nowy plan.
2	Mppz terenu górniczego "Tarnów Opolski"	nieaktualny w całości	Niezgodność z przepisami ustawy p.z.p. w tym z art. 15 i 16 i stanem faktycznym	Ocena dotyczy części obszaru tego planu, który nie został objęty planem terenu górniczego „Tarnów Opolski 2”. Ze względu na charakter tego planu, decyzja o konieczności jego nowelizacji leży w kompetencji podmiotu eksploatującego złoża.
3	Mppz terenu byłego lotniska w Kamieniu Śląskim	nieaktualny w całości	Niezgodność z przepisami ustawy p.z.p. w tym z art. 15 i 16	Ocena dotyczy części obszaru tego planu, który nie został objęty planami zmieniającymi. Ponieważ obszar ten stanowi jedną nieruchomość, zaleca się jego nowelizację na uzasadniony wniosek właściciela nieruchomości.
4	Mppz terenu górniczego "Góraźdze II"	nieaktualny w znacznej części	Częściowa niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p. i niezgodność ze stanem faktycznym	Ze względu na charakter tego planu, decyzja o konieczności jego nowelizacji leży w kompetencji podmiotu eksploatującego złoża.
5	Mppz wsi Dąbrówka	nieaktualny w znacznej części	Częściowa niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p. i przepisami odrębnymi	Aktualnie sporządzana jest nowelizacja tego planu w formie nowego planu.
6	Mppz wsi Chorula	nieaktualny w znacznej części	Częściowa niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p., istotna niezgodność z przepisami odrębnymi i stanem faktycznym , niezgodność z ustaleniami studium	Plan wymaga aktualizacji w formie nowego planu.
7	Mppz wsi Obrowiec	nieaktualny w znacznej części	Częściowa niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p., niezgodność z przepisami odrębnymi i ustaleniami studium	Zaleca się aktualizację w formie nowego planu, doraźnie – zmianę dostosowującą do zgodności ze studium.
8	Mppz wsi Zakrzów i Dąbrówka	nieaktualny w znacznej części	Częściowa niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p., niezgodność z ustaleniami studium	Ocena dotyczy części obszaru tego planu, który nie został objęty planami zmieniającymi. Zaleca się aktualizację w formie nowego planu, doraźnie – zmianę dostosowującą do zgodności ze studium.
9	Mppz wsi Kamionek	nieaktualny w znacznej części	Częściowa niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p.	Zaleca się aktualizację w formie nowego planu.
10	Mppz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 6,3 relacji Obrowiec - Racibórz, na odcinku Obrowiec - rzeka Odra	nieaktualny w nieznacznej części	Nieznaczna niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p.	Niezgodność dotyczy określonej w planie granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, która jest niezgodna z aktualnymi mapami, ale, ponieważ planowany gazociąg, został już zrealizowany, nie ma potrzeby aktualizacji planu.

11	Mpzp części wsi Zakrzów i miasta Gogolin	nieaktualny w nieznaczonej części	Nieznacznna niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p.	Zalecana aktualizacja przy okazji zmian wynikających z bieżących potrzeb; w przypadku planu wsi Malnia wymagana aktualizacja dostosowująca do zgodności z ustaleniami studium.
12	Mpzp wsi Malnia	nieaktualny w nieznaczonej części	Nieznacznna niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p., ze stanem faktycznym i przepisami odrębnymi, niezgodność z ustaleniami studium	
13	Mpzp ogrodu botanicznego	nieaktualny w nieznaczonej części	Nieznacznna niezgodność z art. 15 ustawy p.z.p.	
14	Mpzp wsi Kamień Śląski	nieaktualny w nieznaczonej części	Niezgodność z ustaleniami studium	Wymagana aktualizacja dostosowująca do zgodności z ustaleniami studium.
15	Mpzp miasta Gogolina	nieaktualny w nieznaczonej części	Niezgodność z ustaleniami studium	
16	Mpzp części terenu górniczego "Tarnów Opolski - Wschód" w granicach gminy Gogolin - część "A"	aktualny		
17	Mpzp części wsi Kamień Śląski - część 1	aktualny		
18	Mpzp części wsi Kamień Śląski - część 2	aktualny		
19	Mpzp części wsi Zakrzów i Dąbrówka	aktualny		
20	Mpzp wsi Odrowąż cz. 1	aktualny		
21	Mpzp części wsi Chorula	aktualny		
22	Mpzp wsi Góraźdże	aktualny		

6. Podsumowanie

6.1. Wnioski do uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych

Jak podano na wstępie, celem oceny aktualności Studium i planów miejscowych jest przygotowanie materiałów dla rady gminy do podjęcia uchwały w sprawie aktualności ww. dokumentów planistycznych.

Uwzględniając powyższe aktualne wymogi prawne oraz wyniki analiz przedstawionych w pkt 4 i 5, w uchwale w sprawie aktualności studium i planów miejscowych należy uznać, że:

1. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Gogolin jest aktualne.**
2. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**
 - terenu byłego lotniska w Kamieniu Śląskim (z wyłączeniem obszarów objętych nowymi planami),
 - terenu górniczego „Tarnów Opolski” w części nie objętej planem terenu górniczego „Tarnów Opolski 2”,

są nieaktualne, jednak, ze względu na specyfikę tych terenów, o potrzebie ich aktualizacji powinny decydować interesariusze.

3. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Góraźdże II” jest nieaktualny w znacznym zakresie**, jednak, ze względu na specyfikę tego terenu, o potrzebie jego aktualizacji powinien decydować interesariusz.
4. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula jest nieaktualny w znacznym zakresie** i wymaga aktualizacji w formie nowego planu, obejmującej dostosowanie ustaleń planu do zgodności z art. 15 ustawy p.z.p., stanem faktycznym i prawnym oraz ustaleniami studium.
5. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**
 - wsi **Obrowiec**,
 - wsi **Zakrzów i Dąbrówka**,
 - wsi **Kamionek**,są **nieaktualne w znacznym zakresie** i wymagają aktualizacji obejmującej dostosowanie ustaleń planów do zgodności z art. 15 ustawy p.z.p., i – odpowiednio - ustaleniami studium. Ze względu na liczne zmiany aktualizacja powinna być sporządzona w formie nowych planów; przejściowo – w przypadku pilnych inwestycji lub braku środków na sporządzenie nowych planów – zmiany dostosowujące do zgodności z ustaleniami studium mogą być wprowadzane w formie zmian miejscowych.
6. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 6,3 relacji Obrowiec - Racibórz, na odcinku Obrowiec - rzeka Odra jest nieaktualny w nieznacznym zakresie.** Z analizy stanu faktycznego wynika brak konieczności aktualizacji planu.
7. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**
 - części wsi **Zakrzów i miasta Gogolin**,
 - wsi **Malnia**,
 - **ogrody botanicznego**,
 - wsi **Kamień Śląski**,
 - **miasta Gogolina**,są **nieaktualne w nieznacznym zakresie**. Zaleca się częściową zmianę planów obejmującą – odpowiednio – dostosowanie ustaleń planów do zgodności z art. 15 ustawy p.z.p. oraz stanem faktycznym i prawnym, nie jest to jednak konieczne; wymagana zmiana obejmująca dostosowanie ustaleń planów do zgodności z ustaleniami studium.
8. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**
 - części terenu górniczego **"Tarnów Opolski - Wschód" w granicach gminy Gogolin - część "A"**,
 - części wsi **Kamień Śląski - część 1**,
 - części wsi **Kamień Śląski - część 2**,
 - części wsi **Zakrzów i Dąbrówka**,
 - wsi **Odrowąż cz. 1**,
 - części wsi **Chorula**,
 - wsi **Góraźdże**,są **aktualne**.

6.2. Wnioski do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Biorąc pod uwagę sytuację planistyczną gminy, wyniki analizy aktualności planów, syntetyczną ocenę aktualności planów oraz aktualną sytuację prawną, proponuje się w programie sporządzania planów miejscowych uwzględnienie następujących opracowań:

1. opracowania do sporządzenia przed podjęciem planu ogólnego:
 - 1) aktualizacja mpzp wsi Chorula w formie nowego planu (pilne);
 - 2) częściowe zmiany: mpzp wsi Obrowiec, mpzp wsi Zakrzów – Dąbrówka, mpzp wsi Kamionek, mpzp wsi Malnia, mpzp wsi Kamień Śląski i mpzp miasta Gogolina – dostosowujące plany do zgodności z ustaleniami studium
2. opracowania do sporządzenia po podjęciu opracowania planu ogólnego:
aktualizacje: mpzp wsi Obrowiec, mpzp wsi Zakrzów – Dąbrówka, mpzp wsi Kamionek - w formie nowych planów.