

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Tarnów Opolski w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2.

Podstawą sporządzenia planu miejscowego jest uchwała Nr XLIV/309/2014 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów położonych w obszarze wsi Kąty Opolskie oraz sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy z uwzględnieniem zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski (uchwała Nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia drugiej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski) oraz zgłoszonych wniosków.

Projekt planu została sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, w pełni uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU), tereny zabudowy usługowej (U), tereny obiektów produkcyjnych, tereny zabudowy usługowej (P,U), tereny obsługi i produkcji rolnej (RUP), tereny usług sportu i rekreacji (US), tereny zieleni, lasów, wód otwartych i tereny rolniczych (ZC, ZP, ZL, WS, R), tereny elektrowni wodnej (EW1), tereny infrastruktury technicznej i dróg (K, E, KTG, KS, KD, KDPJ) - w

zgodzie z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski;

- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania, w tym linii zabudowy - z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i przestrzennych wsi;
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, właściwych dla charakteru architektonicznego obszaru wsi oraz postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów oraz – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i przestrzennych ukształtowanej zabudowy;
- określenie zasad kształtowania zabudowy – zapewniających warunki do harmonijnego ukształtowania zabudowy uzupełniającej, rozwijającej dotychczasowy układ ruralistyczny wsi;
- określenie minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nawiązaniu do dotychczasowych zasad kształtowania układu przestrzennego;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i przestrzennych i środowiskowych;
- określenie ochrony obszaru korytarza ekologicznego rzeki Odra;
- wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego dla zabytkowej (najcenniejszej) części układu ruralistycznego wsi.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- określenie terenów wymagających zachowania określonych przepisami odrębnymi standardów ochrony przed hałasem;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami, w tym zanieczyszczeniami ropopochodnymi;
- określenie zasad gospodarki odpadami;
- określenie zasad ochrony środowiska i terenów osadniczych przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- określenie zasad kształtowania zieleni z oznaczeniem drzewa proponowanego do ochrony w formie pomnika przyrody;
- określenie ochrony obszaru korytarza ekologicznego rzeki Odra, w tym zasad ochrony obszaru przed zabudową;
- określenie obszaru rekultywacji;
- uwzględnienie obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, określanych jako Q10% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat), Q1% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat) i Q0,2% (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat);
- ujawnienie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.

Dodatkowo informuje się:

Nie oznaczono granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gdyż obszar objęty planem miejscowym położony jest w obrębie ich obszarów (granice GZWP nr 333 i GZWP nr 335 położone są poza obszarem objętym planem).

Cały obszar projektu planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.
Dodatkową w tym zakresie informację zawarto na rysunku projektu planu.

Na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalenia projektu planu w większości terenów wykorzystują dotychczasowe budowlane przeznaczenie działek i terenów oraz grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych. Grunty wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie występują.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- określenie obiektów i obszarów zabytkowych wymagających ochrony (obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, historyczny (zabytkowy) układ ruralistyczny wsi, zabytkowy cmentarz, stanowiska archeologiczne);
- określenie wymagań ochrony obiektów zabytkowych (ujętych w gminnej ewidencji zabytków), w tym określenie wymagających ochrony elementów architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych;
- wyznaczenie dla historycznego układu ruralistycznego wsi strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i określenie dla niej zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- określenie zasad ochrony cmentarza;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze zmiany planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów nie stwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego); ustalone przeznaczenie terenów obejmuje tereny osadnictwa wiejskiego i komunikacji z terenami działalności gospodarczej;
- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (strefa ochronna, obszary szczególnego zagrożenia powodzią);
- określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji zabudowy mieszkaniowej (układu osadniczego z niezbędną infrastrukturą) oraz zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą – zgodnie z polityką przestrzenną władz gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

- określenie wskaźników zagospodarowania terenów, właściwych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo – gospodarczej dla obszaru gminy i jej przestrzennych uwarunkowań;
- stworzenie warunków do efektywnego i racjonalnego zagospodarowania terenów budowlanych wyznaczonych w planie;
- określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi i jej parametrów, rozwój której w sferze gospodarczej uwarunkowany jest w szczególności położeniem w sąsiedztwie Opola, istniejącą drogą wojewódzką.

Prawo własności poprzez:

- analizę wniosków związanych ze sporządzeniem planu miejscowego;
- stworzenie warunków do zabudowy terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i złożonymi wnioskami; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej gminy (określonej w studium);
- uwzględnienie wniosków i opinii zainteresowanych osób i instytucji związanych z gospodarką przestrzenną;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar zmiany planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczenia terenów – zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym terenów usługowych i zieleni związanych z realizacją potrzeb wspólnych / publicznych mieszkańców wsi i gminy (wspólnoty mieszkańców gminy) oraz terenów dróg i infrastruktury technicznej;
- obszarów przestrzeni publicznych i wymagań dotyczących ich zagospodarowania;
- pasa terenu (rezerwy terenu) pod przyszłą budowę obwodnicy dla drogi wojewódzkiej;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (strefy ochronne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią); zasad ochrony środowiska – zgodnie z uwarunkowaniami środowiskowymi i przestrzennymi;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z uwarunkowaniami kulturowymi;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy – zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi i architektonicznymi obszaru wsi;
- wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy, spełniających wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- określenie układu komunikacyjnego z oznaczeniem pasa terenu pod przyszłą budowę drogi klasy G1/2, stanowiącej obwodnicę dla drogi wojewódzkiej nr 423, jako obejścia wsi Przywory;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo informuje się:

Dla obejścia drogowego wsi Przywory (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423), przewidzianego w zapisach polityki przestrzennej Województwa Opolskiego i gminy Tarnów Opolski jako drogi klasy G 1/2, określono na rysunku planu granicę pasa terenu pod przyszłą budowę drogi.

Brak możliwości wprowadzenia drogi do planu miejscowego jako inwestycji celu publicznego, biorąc pod uwagę:

- 1) nie uzgodniono terminów realizacji inwestycji i warunków wprowadzenia jej do planu miejscowego zgodnie z art. 44 ustawy opizp;
- 2) brak jednoznacznego określenia jej przebiegu przez inwestora (w studium określono przebieg wariantowy);
- 3) inwestycja nie znajduje się w wykazie zadań inwestycyjnych samorządu województwa – brak zarezerwowanych środków finansowych na ewentualne wykupienie gruntów lub wypłatę odszkodowań, o których mowa w art. 98 ustawy z dnia 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad rozbudowy infrastruktury technicznej.

Dodatkowo informuje się:

Obszar objęty planu jest obszarem uzbrojonym.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Dopuszcza się możliwość lokalizacji uzupełniających sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych (chodzi o telekomunikację).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych.

Szczegółowy zakres procedury planistycznej nad planu zostanie przedstawiona po zakończeniu prac.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu) są / będą udostępniono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie miejscowej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy. Procedura planistyczna związana z opracowaniem niniejszej planu zostanie (została) przedstawiona (poniżej). Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zostaną przedstawione w załączonej do uchwalonego planu miejscowego dokumentacji planistycznej).

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar objęty planem miejscowy związany jest z funkcjonującym układem przestrzennym wsi Kąty Opolskie, uzbrojonym w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze planu poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych – zgodnie z postulatami i wnioskami władz gminy i osób zainteresowanych, w tym właścicieli nieruchomości.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczenia terenu – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - właściwych dla charakteru przestrzennego obszaru, jego uwarunkowań przestrzennych i kulturowych oraz określonego przeznaczenia terenów z punktu widzenia celów sporządzenia planu miejscowego;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko oraz terenów wymagających zachowania określonych przepisami odrębnymi standardów ochrony przed hałasem (tereny MN, MU, MNU, U);
- zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą.

Rozwiązania zawarte w planie miejscowym w zakresie przeznaczeń terenów, przewidują:

- nowe tereny pod zabudowę (pod budowę obiektów mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej oraz dróg) w obszarze określonej w studium struktury funkcjonalno – przestrzennej wsi;
- zachowanie terenów niezabudowanych i chronionych – wynikających z wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (niezależnie od postanowień studium), analizy dokumentów planistycznych ponad gminnych, analizy wymagań ochrony środowiska zawartych w opracowaniu fizjograficznym do suikzp Gminy Tarnów Opolski (ECOPlan).

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Ustalając przeznaczenie terenów, analizie poddano 11 wniosków złożonych do planu w okresie od roku 2012 do roku 2016, w tym jeden wniosek złożony po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z wymaganiami ustawy opizp.

Wnioski powyższe dotyczyły, lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej (8 wniosków), zabudowy produkcyjno-usługowej (2 wnioski), układu drogowego (1 wniosek).

Realizacja nowej zabudowy w zakresie terenów oznaczonych symbolami MN, MU, MNU, U, następuje poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Natomiast zabudowy związanej z nową działalnością gospodarczą (terenów PU) nastąpi na terenach poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, na terenach rozwoju przestrzennego wsi. W dużej części tereny te nie były objęte planem miejscowym.

Określone w planie miejscowego postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski. Rozwiązania zawarte w studium uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Jednocześnie stwierdza się, że prace dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2 są zgodne z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych, określonym w uchwale Nr _____ Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia _____ 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Prognozuje się zbilansowania dochodów gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego z wydatkami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu jest najbardziej prawdopodobne.

W tym ujęciu dochody (bez opłaty planistycznej) mogą wynieść 5 599 645 zł

Wydatki natomiast 5 807 000 zł.

Przewaga wpływów do budżetu może wystąpić wówczas, gdy zostanie pobrana opłata planistyczna, szacowana na około 1 672 00 zł (przy 25% prawdopodobieństwem jej pobrania).

Również korzystniejsze saldo dochodów i wydatków jest możliwe w sytuacji braku wypłaty odszkodowań z związku utratą wartości nieruchomości, prognozowanych na kwotę 1 040 000 zł.

Niezależnie od dochodów, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające realizacji postanowień planu.

Korzyści te związane będą ze wzrostem aktywności gospodarczej i dodatkowymi przychodami osób związanych z realizacją wszelkich przedsięwzięć w obszarze planu (realizacja przedsięwzięć gospodarczych stwarzających nowe miejsca pracy, realizacja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej).

W tym zakresie należy wymienić również dochody osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT).

Nastąpi też poprawa ładu przestrzennego, integralnie związana i wzrostu intensywności wykorzystania przestrzeni obszaru zabudowanego wsi oraz poprawa efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynia się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania gminy.

Niezależnie od powyższego, istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych lub zmniejszenie skali programowej inwestycji.