

UZASADNIENIE

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

Podstawą sporządzenia planu miejscowego jest uchwała Nr XLIV/310/2014 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 24 czerwca kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Miedziana – 2.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów położonych w obszarze wsi Miedziana 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 został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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) zapewnienia 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) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzeby 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 mieszkaniowo-usługowej (MU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU), tereny zabudowy usługowej (U), tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU), tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni (PG), tereny obsługi i produkcji leśnej (LUP), tereny sportu i rekreacji (US), tereny zieleni, lasów, wód otwartych i tereny rolniczych (ZC, ZP, Z, ZL, WS, R),

tereny kolejowe (KK), tereny komunikacji samochodowej – parking (KS), tereny infrastruktury technicznej i dróg (E, W, K, KD, KDW) – 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;
- 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;
- oznaczenie na rysunku planu miejscowego propozycji podziałów na działki budowlane.

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 zabudowy wsi;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – w nawiązaniu do dotychczasowych zasad kształtowania układu przestrzennego;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych i przestrzennych oraz środowiskowych;
- 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;
- określenie obszaru rekultywacji;
- uwzględnienie obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych granicy strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody w Grotowicach – ustanowionej w rozporządzeniu nr 18/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 13.08.2014 r.;
- ujawnienie w treści projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze:
 - a) granic udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego („Przywory 6”, „Przywory Pole A” i „Przywory Pole B”, „Miedziana”) oraz obszarów górniczych i terenów górniczych: „Przywory – Obszar Górniczy nr 5”, „Przywory 6”.

- b) obszar 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 obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Ustalenia 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 nie występują.

Istniejące grunty leśne pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu.

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

- określenie obiektów i obszarów zabytkowych wymagających ochrony (historyczno-zabytkowy układ ruralistyczny wsi, kaplica z XVIII w., stanowiska archeologiczne);
- określenie wymagań ochrony kaplicy;
- wyznaczenie dla historycznego układu ruralistycznego wsi strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i określenie dla niej zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze 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 (granica strefy ochrony pośredniej ujęć wody);
- określenie terenów wymagających zachowania, określonych przepisami odrębnymi, standardów ochrony przed hałasem;
- określenie zasad zagospodarowania terenów, w obrębie których prowadzona będzie działalność związana z powierzchnią eksploatacją kopalni;
- określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągu oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie granicy strefy ochronnej sanitarnej od istniejącego cmentarza;

- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- określenie wymogu dostosowania elementów komunikacji do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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.

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 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;
- określenie układu komunikacyjnego, z oznaczeniem pasa terenu pod przyszłą budowę drogi powiatowej nr 1712 O;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych oraz zasad kształtowania zieleni;
- 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;
- innych ustaleń wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo informuje się:

Dla obejścia drogowego wsi Miedziana (w ciągu drogi powiatowej nr 1712 O przewidzianej w zapisach polityki przestrzennej gminy jako droga klasy Z 1/2) określono na rysunku planu granicę pasa terenu pod przyszłą budowę drogi – zgodnie z art. 35 ustawy o drogach publicznych.

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;
- 2) brak jednoznacznego określenia jej przebiegu przez inwestora;
- 3) inwestycja nie znajduje się w wykazie zadań inwestycyjnych samorządu powiatu – 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 planem 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 (dotyczy sieci telekomunikacyjnych).

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

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

Szczegółowy zakres procedury planistycznej nad projektem planu zostanie przedstawiony po zakończeniu prac.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu 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 niniejszego 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 miejscowym związany jest z funkcjonującym układem przestrzennym wsi Miedziana 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, zasad zagospodarowania terenów w zakresie działalności górniczej 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 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz dróg) w obszarze określonej w studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi;
- zachowanie terenów niezabudowanych i chronionych – wynikających z wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (niezależnie od postanowień studium) oraz 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 22 wnioski złożonych do planu w okresie od roku 2009 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 (4 wnioski), działalności górniczej (1 wniosek).

Realizacja nowej zabudowy w zakresie terenów oznaczonych symbolami MN, MU, MNU, U, następuje poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej lub jej kontynuację. Natomiast zabudowy związanej z nową działalnością gospodarczą (tereny PU i PG) nastąpi na terenach poza istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

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 Miedziana – 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 nieznaczną nadwyżkę kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego nad wpływami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu jest najbardziej prawdopodobne.

W tym ujęciu wydatki szacowane są w kwocie około 2 580 000 zł, natomiast dochody w kwocie około 2 285 694.

Czynnikami kształtującymi wydatki są:

- koszt budowy nowych dróg obsługujących nowe zagospodarowania – w zakresie niezbędnym do obsługi nowych zespołów zabudowy;
- niezbędne wykupy terenów – wynikające z wytrasowania nowych dróg i spełnienia dla nich obowiązujących warunków technicznych, szczególnie w zakresie szerokości pasa drogowego, jak i z obowiązujących wymogów zachowania ładu przestrzennego i urbanistyki dla nowej zabudowy jednorodzinnej;
- koszty wynikające z art. 36 ust. 3, spowodowane korektami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dochody gminy natomiast stanowią: opłaty planistyczne (potencjalne), podatki od nieruchomości, podatki od czynności cywilnoprawnych.

W przypadku, gdy opłata planistyczna nie zostanie pobrana (757 350 zł) bilans dochodów i kosztów ulegnie znacznemu pogorszeniu na rzecz wydatków.

Korzystniejsze saldo dochodów i wydatków może zaistnieć w sytuacji braku wypłaty odszkodowań z związku utratą wartości nieruchomości, prognozowanych na kwotę około 180 000 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 ze wzrostem intensywności wykorzystania przestrzeni obszaru zabudowanego wsi oraz poprawa efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynią 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.