

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXII/532/2024 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie. Obszar opracowania obejmuje obszar, którego granice wskazane są na załączniku graficznym planu (Załącznik nr 1) w obrębie geodezyjnym Górna Owczarnia, o łącznej powierzchni około 0,6 ha.

Celem planu jest wyznaczenie przekształceń struktury przestrzennej w kontekście obecnych wymogów dotyczących m.in. ochrony przyrody, środowiska, zabytków, gospodarki rolnej. Wyznaczenie niewielkich nowych terenów budowlanych zabudowy zagrodowej, z uwzględnieniem zasadnych wniosków zgłoszonych przez inwestorów, instytucje i mieszkańców gminy, a także uszczegółowienie i dostosowanie zapisów planu, zarówno w części tekstowej jak i rysunkowej, do wymagań obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmienionego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opole Lubelskie oraz innych przepisów, które uległy zmianie od momentu uchwalenia obecnie obowiązującego planu.

Przyjęte rozwiązania, zgodne z aktualnym studium, zapewniają dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy o zdefiniowanej już strukturze osadniczej oraz układzie komunikacyjnym i kompozycyjnym. Projekt planu przeznacza nowe tereny pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzupełnienie zabudowy oraz uporządkowanie terenów już zainwestowanych zgodnie z wymaganiami planu (linie zabudowy, forma i gabaryty zabudowy, nasycenie zielenią - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) korzystnie wpłynie na estetykę i kształtowanie walorów krajobrazowych gminy.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego i planowanego w obowiązującym planie miejscowym. Istniejący sposób kształtowania układu komunikacyjnego sprzyja minimalizowaniu transportochłonności i umożliwia wprowadzenie efektywnego i przyjaznego mieszkańcom transportu zbiorowego. System komunikacji kołowej może być uzupełniony przez trasy rowerowe w pasach dróg publicznych, przebiegających w pobliżu nowego terenu zabudowy.

Na obszarze objętym opracowaniem planu, poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków, ochroną objęte jest stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane podczas badań AZP, którego lokalizacja wskazana jest na załączniku graficznym planu. Ponadto cały obszar w granicach planu miejscowego objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej z uwagi na lokalizację w obrębie zabytku archeologicznego stanowiącego dawne cmentarzysko kurhanowe.

Plan określa dla wspomnianego obszaru warunki zagospodarowania zapewniające odpowiednią ochronę planistyczną. Dzięki właściwym regulacjom uwzględniającym wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków spełnione zostały wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan, ze względu na swój bardzo ograniczony zasięg, nie określa terenów usług. Usługi publiczne niezbędne dla zaspokojenia podstawowych potrzeb ludności znajdują się na terenach sąsiednich nie objętych przedmiotową zmianą planu.

Cały teren objęty planem, przeznaczony pod zabudowę, położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także zasilanie w energię elektryczną. Nowy obszar wskazany w planie pod rozwój zabudowy położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów dobrze wyposażonych w infrastrukturę techniczną co umożliwi łatwy i ekonomiczny sposób uzbrojenia ich. Docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych w przyszłości odbywać się będzie za pomocą sieci kanalizacji odprowadzających ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków, lokalnych oczyszczalni, natomiast obecnie, ze względu na położenie terenu poza zasięgiem systemów zbiorczych, do przydomowych oczyszczalni i bezodpływowych zbiorników. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną lub w sposób zapewniający ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

Na obszarze opracowania obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska wynikające z położenia terenów objętych opracowaniem planu w otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego.

Ze względu na objęcie granicami planu fragmentu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska oraz Obszarów Wysokiej Ochrony wód podziemnych, obowiązują na nich przepisy odrębne chroniące warstwy wodonośne przed zanieczyszczeniem.

W granicach planu nie występują obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

Zapisy planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie. W § 6 pkt 4 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 11 ust. 2 uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Plan sporządzany jest zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad nim, również przy użyciu komunikacji elektronicznej.

W ogłoszeniu prasowym, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Opolu Lubelskim, na stronie internetowej gminy Opole Lubelskie oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu oraz wyznaczono 21-dniowy termin zbierania wniosków. W odpowiedzi na obwieszczenie wpłynęły wnioski od osób fizycznych oraz od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, ze względu na bardzo ograniczony zarówno obszarowo jak i funkcjonalnie zakres zmiany planu, będzie znikomy. Realizacja zamierzeń zawartych w planie będzie się wiązała głównie z kosztami rozbudowy gminnych sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji założeń planu niezbędne będą regulacje stosunków własnościowych nieruchomości. Plan zakłada brak kosztów wypłaty odszkodowań będących następstwem wykupu i wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

Po stronie wpływów do budżetu gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, przychody z tytułu podatków od nieruchomości. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych lecz spowoduje wzrost ich wartości.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Została ona przyjęta przez Radę Miejską w Opolu Lubelskim 19 maja 2022 roku.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/426/2022 Rady Miejskiej w Opolu Lubelskim z dnia 21 grudnia 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opole Lubelskie - w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem miasta Opole Lubelskie.