

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Chmielowice IV” w Opolu

1. Stan faktyczny

Projekt planu uchwalany jest na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej zamiennie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Realizując obowiązki przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola w dniu 4 lipca 2024 r. podjęła uchwałę nr IV/50/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice IV” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice IV” w Opolu dotyczy terenu, na którym aktualnie nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było opracowanie planu i ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik miejsc postojowych itp.).

Obszar opracowania położony jest w zachodniej części miasta w obrębie Chmielowice i obejmuje ok. 44,5 ha powierzchni. Obszar jest częściowo zabudowany, jednak znaczną część stanowią grunty orne i łąki. Granice planu stanowią: od północy ul. Nyska i Dworcowa, od zachodu ul. Nyska stanowiąca granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice I”, od wschodu granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III”, zaś od południa granica administracyjna miasta Opola.

Struktura własnościowa gruntów charakteryzuje się przeważającą częścią gruntów należących do osób fizycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice IV” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały na obecnym etapie procedury jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice IV” w Opolu, w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Na obszarze opracowania nie występują zabytki. Obszar nie znajduje się też w obszarze zagrożenia wystąpieniem powodzi, w związku z czym nie zastosowano zapisów o szczególnej ochronie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na opracowywanym terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny usługowe zlokalizowane wzdłuż ul. Nyskiej. W planie uwzględniono istniejące zabudowania, wyznaczono również dodatkowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celem jej uzupełnienia, uwzględniono przy tym wydane decyzje o warunkach zabudowy. Większość obszaru opracowania to teren, który został przyłączony do granic Opola z gminy Komprachcice w 2017 roku w wyniku poszerzenia granic miasta, na którym przed przyłączeniem obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice (Uchwała XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uwzględniają stan istniejący oraz wcześniej obowiązujące zapisy planu, a także wydane uprzednio pozwolenia na budowę na tym terenie.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni), i terenów rolniczych oraz 30% dla niezabudowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług oraz terenu produkcji lub usług oraz 15% dla zabudowanych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług. Wprowadzono też stawkę procentową w wysokości 10% na terenach związanych z zabudową związaną z rolnictwem.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:2000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Na znacznym obszarze opracowania przed jego włączeniem do granic administracyjnych Opola w 2017 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice (Uchwała XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.). Na jego podstawie mogły być wydawane pozwolenia na budowę.

Najważniejszym celem planu jest wprowadzenie zasad zabudowy uwzględniających stan istniejący na obszarze planu oraz znajdująca się tam infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenie terenów pod lokalizację nowej infrastruktury związanej z komunikacją, z uwagi na zwiększającą się liczbę zabudowań w tej części miasta.

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice IV” w Opolu został przygotowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ustawy zapisy planu odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania zgodnie z ładem przestrzennym i zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając

przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Tekst oraz rysunek projektu planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszący się m.in. do: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak takich terenów. Na obszarze planu występują sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV, od których odpowiednio wyznaczono pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny przeznaczone na zabudowę posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynna, nadziemna intensywność zabudowy, ustosunkowano się też do projektowani uniwersalnego wyznaczając wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów i rowerów. Tereny przeznaczone na komunikację – drogi publiczne i drogi wewnętrzne nie posiadają zapisów odnoszących się do parametrów użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się tam zabudowań.

W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 15 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni) i terenów rolniczych – z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, oraz 30% dla niezabudowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i terenu usług oraz 15% dla zabudowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług oraz terenu produkcji i usług. Wprowadzono też stawkę procentową w wysokości 10% na terenach związanych z zabudową związaną z rolnictwem. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Opola przeprowadzana jest systematycznie zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty uchwałą nr LXXIII/1264/23 z dnia 25 maja 2023 r. Zgodnie z nim plany miejscowe należy sukcesywnie opracowywać na obszarze całego miasta, w szczególności na terenach gdzie nie ma obowiązujących planów. Obecnie na opracowywanym obszarze nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) przewiduje na terenie objętym planem strefę zabudowy mieszkaniowej 8.2M oraz strefę zieleni 8.5.Z, w jednostce urbanistycznej Chmielowice.

Rozwiązania przyjęte w projekcie niniejszego planu nie naruszają ustaleń ww. dokumentu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Podczas sporządzania niniejszego planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Według strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wprowadzenie ustaleń miejscowego planu skutkuje korzystnie lub obojętnie na stan środowiska w stosunku do stanu istniejącego na opracowywanym terenie. Niekorzystny na stan środowiska mogą mieć nowo wybudowane drogi, w miejscach gdzie obecnie występują pola uprawne i łąki.

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Poza tym przewiduje się skutki finansowe wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizację dróg publicznych i ciągów pieszych.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a przeprowadzenie zgodnie z nimi poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo, według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W planie nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację ww. zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym oraz realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości ważąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.