

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu.

#### 1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę LXX/1230/23 Rady Miasta Opola z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu stanowi część terenów, które w 2017 r. zostały włączone do granic administracyjnych Opola (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy; Dz. U. poz. 1134). Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była zatem konieczność opracowania miejscowego planu na terenach, dla których obowiązujące do dnia 1 stycznia 2017 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc prawną.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadniała przede wszystkim potrzeba opracowania takiego dokumentu na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu. Głównym zadaniem planu będzie więc ustalenie przeznaczenia terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg. Ponadto plan przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania terenu i jego funkcjonalnego, estetycznego zagospodarowania oraz usprawnienia procedury wydawania pozwoleń na budowę. Plan miejscowy pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy, co zapewni ochronę ładu przestrzennego przed chaotycznym zagospodarowaniem wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była także potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju miasta, a także zapewni realizację celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, głównie odnoszących się do nieznacznego powiększenia terenów mieszkaniowych zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju oraz zachowania w większości strefy zieleni. Za zasadne uznaje się także uregulowanie przeznaczeń terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w północnej części miasta w obrębie Czarnowąsy i zajmuje powierzchnię około 87 ha. Jego granice stanowią: od zachodu - ulica Władysława Jagiełły, od północy - ulica Wolności, ulica Krzyżowa, polna droga na działce ewidencyjnej 82 k.m. 4, obręb Czarnowąsy, od wschodu - granica działki ewidencyjnej 371/84 k.m. 4, obręb Czarnowąsy, od południa - rzeka Mała Panew. Teren jest częściowo zurbanizowany, na którym sukcesywnie powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. W większości jest jednak niezagospodarowany i znajdują się na nim łąki oraz pola uprawne. W strukturze własnościowej dominują osoby fizyczne. Grunty gminne to jedynie drogi i rowy.

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 „Czarnowąsy III” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III” w Opolu w skali 1 : 2 000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), który stanowi integralną część uchwały,

- wykaz zabytków,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- dane przestrzenne.

## **2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym**

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie realizacja inwestycji może następować w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy), co nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych.

Z uwagi na fakt, iż do dnia 1 stycznia 2017 r. w granicach planu miejscowego decyzje administracyjne i pozwolenia na budowę wydawane były na podstawie obowiązujących ówczesnie planów, za zasadne uznaje się kontynuowanie przyjętych, we wcześniejszych dokumentach założeń projektowych. W związku z powyższym projekt miejscowego planu definiuje tereny przeznaczone przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, zieleni, tereny rolnictwa, lasy, infrastrukturę techniczną (ujęcie wody, przepompownia ścieków) oraz drogi wewnętrzne i publiczne. Uwzględnia także zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu utraty mocy obowiązujących planów miejscowych. W planie uwzględniono aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Ustęp 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 planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 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, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenów oraz zasad funkcjonowania obszaru.

Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, natomiast występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią jednakże tylko w międzywalu.

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz dla terenów zieleni urządzonej tj. „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach rolnictwa, lasów, zieleni urządzonej i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia na nich zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego.

Skala rysunku planu 1 : 2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej ok. 87 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN-U), na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN-MW-U) usługowej (U), usługowej oraz sportu i rekreacji (U/US). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, rolnictwa, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Stawkę procentową w wysokości 0% ustalono także na terenach pod zabudowę (MN, MN-U, U), gdzie plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących, w stosunku do ostatnio obowiązującego planu miejscowego, wzrostu wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, położenia linii zabudowy).

Ilekcio w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub jest to regulowane przepisami prawa.

#### **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 na obszarze Opola* przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument został przyjęty Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów stopniowo traci aktualność i im starszy dokument, tym więcej jest niespójności z przepisami prawa aktualnie obowiązującego. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* przyjętym Uchwałą nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r., teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 13 – Czarnowąsy. Głównymi kierunkami są strefa zieleni (13.7.Z), a w mniejszym stopniu (powierzchniowo) strefa mieszkaniowa (13.1.M).

Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami *Studium* definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny rolnictwa, mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Zgodnie z obowiązkami określonymi w *Studium*, w projekcie planu przewidziano tereny pod układ komunikacyjny. Zapisy planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

#### **5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne**

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko w przypadku zagospodarowania terenów na lasy. Projekt nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie – w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, tereny usług lub zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny pompowni ścieków, tereny ujęcia wód, częściowo tereny drogi zbiorczej, tereny dróg lokalnych. Przedmiotowe przeznaczenia są realizowane na terenach, które częściowo pełnią już funkcje zgodnie z przeznaczeniem. Mogą również zdarzyć się oddziaływania o charakterze niekorzystnym, w przypadku terenu zabudowy usługowej, częściowo tereny drogi zbiorczej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego. Skutki finansowe związane są także z docelowym przejściem przez gminę gruntów przeznaczonych w planie na cele publiczne

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.

## **6. Źródła finansowania**

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja 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 projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie.

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 w/w 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 cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Wnioski do planu można było składać do 25 kwietnia 2023 r. i wniesiono ogółem 19 pism, z czego 17 wniesionych przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu oraz 2 po terminie, od osób fizycznych.

Uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po stwierdzeniu nienaruszalności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*.

## **8. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych**

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, Organ ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.

Przeznaczenia terenów będące ustaleniem projektu planu miejscowego zostały zdefiniowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 10 czerwca 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316).