

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego „Gosławice Va” 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, Dz. U. z 2023. 533, 977), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXX/1235/23 Rady Miasta Opola z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice Va” w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej był konflikt przestrzenny pomiędzy obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” w Opolu (Uchwała Nr XLV/875/21 Rady Miasta Opola z dnia 28 października 2021 r.) w zakresie ustalonego terenu zieleni i drogi publicznej a nowo powstałą zabudową realizowaną na podstawie pozwolenia na budowę nr 982/20 z dnia 23.12.2020 r. Wobec powyższego zaistniała konieczność przeanalizowania innych rozwiązań projektowych i ograniczenia konfliktów przestrzennych.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 1,43 ha, usytuowany jest we wschodniej części miasta. Jego granice określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu. Jest to teren częściowo zurbanizowany (zabudowa mieszkaniowo-usługowa), a pozostałe tereny są użytkowane rolniczo. Obsługa komunikacyjna terenu obecnie zapewniana jest przez ul. Zapłocie. Na strukturę własności składają się głównie grunty gminy Opole w użytkowaniu wieczystym oraz 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 „Gosławice Va” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały na obecnym etapie sporządzania są rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice Va” w Opolu w skali 1:1 000, który stanowi integralną część uchwały (załącznik 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.

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

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” w Opolu (Uchwała Nr XLV/875/21 Rady Miasta Opola z dnia 28 października 2021 r.) W związku z tym realizacja inwestycji może odbywać się w tym miejscu w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Niniejszy projekt planu wprowadza następujące zmiany względem ww. obowiązującego planu: ze względu na zrealizowaną zabudowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę, usunięto część pasu zieleni (w obowiązującym planie oznaczony jako 30ZP) wzdłuż planowanej drogi oraz projektowany przy nim szpaler drzew, a tereny

przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i tereny usług 1MN/U zostaną powiększone poprzez przesunięcie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Odpowiednio teren drogi lokalnej 1KDL został zwężony w tym miejscu do 13 metrów. Powyższe uwzględnia nowo powstałą zabudowę jednorodzinną.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice Va” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice Va” 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.

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. Przez obszar objęty projektem planu nie przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, natomiast znajduje się tam napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV.

Tereny przeznaczone na zabudowę jednorodzinną i usługi posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy, zastosowano też zapisy o wskaźniku minimalnej liczby miejsc postojowych. Tereny przeznaczone na komunikację – droga lokalna 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. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% ponieważ cały teren stanowi obszar, dla którego obowiązywał już plan miejscowy uchwalony w 2021 r. i nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ilekoć 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. Aktualnie obowiązującym w tym miejscu dokumentem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” z dnia 28 października 2021 r. (Uchwała nr XLV/875/21), który wskazano w Ocenie aktualności jako częściowo aktualny.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) przewiduje na terenie objętym planem strefę mieszkaniową 20.1.M w jednostce urbanistycznej Gosławice. 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 2022 r. poz. 1029, poz. 1260, poz. 1261, poz. 1783, poz. 1846, 2687, poz. 2185).

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.

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**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest tożsame z natychmiastową realizacją inwestycji. Zapisy odnoszące się do realizacji przeznaczeń terenu, które związane są z zadaniami własnymi gminy- KDL wiążą się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. Plan nie określa terminu realizacji takich zadań oraz nie ustala harmonogramu wydatków, w związku z tym realizacja założeń planu może zostać odsunięta w czasie.

#### **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. Objaśnienia**

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.