

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” 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 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opolu podjęła uchwałę nr XXXVIII/756/21 Rady Miasta Opolu z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej przede wszystkim była potrzeba opracowania planu miejscowego na terenach, na których nie ma ustalonych zasad zagospodarowania terenu. Ponadto na około 31% powierzchni przedmiotowego planu obowiązuje uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opolu z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Partyzancka - Folwark w Opolu. Powodem podjęcia części zmiany planu wynika z otrzymanych wniosków. Dodatkowo istnieje potrzeba dostosowania zapisów planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opolu (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opolu z dnia 5 lipca 2018 r.). Przesłanką do rozpoczęcia prac nad planem była również potrzeba ograniczenia zjawiska rozpraszania zabudowy powstającej w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 23 ha, którego granice określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu. Analizowany obszar usytuowany jest w środkowej części Opolu w obrębie Półwieś. W przeważającej części na analizowanym obszarze występują tereny mieszkaniowe oraz tereny usługowe. Wzdłuż granicy opracowania od strony południowej przebiega ulica Wrocławska stanowiąca drogę wylotową z Opolu do Wrocławia. Przez teren opracowania przebiega również ulica Partyzancka stanowiąca wylot w kierunku Obwodnicy Północnej. W sąsiedztwie znajdują się zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz tereny łąk, pastwisk i tereny rolnicze. Ze względu na fakt, iż na obszarze opracowania znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego. Z uwagi na położenie części przedmiotowego terenu na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego ustalono granice i sposób zagospodarowania tych terenów. Teren objęty projektem planu jest zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Dominują tu nieruchomości osób fizycznych, nieruchomości gminy Opole oraz Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opolu sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” 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 „ulica Partyzancka II” w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały (załącznik nr 1) oraz wykaz zabytków (załącznik nr 2).

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowaniu ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, tymczasowego zagospodarowania terenów, czy stawek procentowych.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Część przedmiotowego terenu (około 31%) jest objęta obowiązującym planem (Uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Partyzancka - Folwark w Opolu), dlatego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych obszarów objętych ww. planem następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Są one wydawane w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61. Niniejszy projekt planu wprowadza następujące zmiany względem ww. obowiązującego planu: zmiana przeznaczenia terenu 3MN z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), wprowadzenie terenu zieleni urządzonej (oznaczonego symbolem 1ZP), zmiana przebiegu terenu 2KDW i odcięcie go od terenu 1 KDL (w projekcie planu teren 2 KDW jest oznaczony symbolem 1KDW, zakończony placem do zawracania samochodów), zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Na pozostałej części przedmiotowego terenu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być tam wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). W związku z powyższym, w celu wprowadzenia zasad umożliwiających racjonalne wykorzystanie przestrzeni, opracowywany plan definiuje przeznaczenia terenów i wprowadza ustalenia dla: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (MN/U), terenów zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej (MW/U), terenów zabudowy usługowej (U), terenów zieleni urządzonej (ZP), terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU), terenów komunikacji: dróg zbiorczych (KDZ), dróg dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW), terenów publicznych ciągów pieszych (KP) oraz terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji (K).

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu 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 „ulica Partyzancka II” 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. 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.

Nie ustalono granic terenów podlegających 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 w jego granicach występuje dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia DN 160-40mm PE i linie kablowe średniego napięcia 15 kV, linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia 0,4 kV i stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas.

W związku z tym odpowiednio dla poszczególnych terenów określono dopuszczalny poziom hałasu, tj.: „terenów zabudowy mieszkalno-usługowej” zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających 19 m (z miejscowymi przewężeniami wynikającymi z istniejącej zabudowy) z uwagi na to, iż jest to ważna trasa o znaczeniu ponadlokalnym (ulica Partyzancka) łącząca się z Obwodnicą Północną, wzdłuż tej drogi planuje się stworzyć ścieżkę rowerową. Przyjęta szerokość jest kontynuacją rozwiązań przyjętych w obowiązującym planie (Partyzancka – Folwark w Opolu), gdzie dla 1KDZ przewidziano minimum 20 m szerokości w liniach rozgraniczających. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Ww. wskaźników nie ustala się dla terenów zieleni urządzonej (ZP), ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach tych nie wprowadzono również zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenów w tym zakresie. Brak regulacji w planie wynika z przyjęcia założenia, że są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej. Tereny nie powinny być przedmiotem obrotu i nie przewiduje się na nich lokalizacji zabudowy, przez co nie ma przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 15% - na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej (MN/U) i terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU), 20% - na terenach usługowych (U). Stawki procentowe dla obszaru, na którym dotychczas obowiązywał plan miejscowy, zostały przyjęte w wysokości 0%. Na pozostałych terenach tj.: tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny dróg publicznych (KDZ, KDD, KDW), tereny publicznych ciągów pieszych (KP) stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ nie będzie występował na nich wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

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.

Ilekrót 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 na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowywany ocenę przyjęto Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Dotyczy to również części obszaru opracowania, która jest objęta obowiązującym planem Partyzancka – Folwark w Opolu (uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015 r.).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 4 – Półwieś. Głównym kierunkiem przekształceń jest strefa mieszkaniowa (4.1.M). Południowa część obszaru jest objęta strefą usługową (4.4.U). W niewielkiej części obszar opracowania planu znajduje się także w strefie zieleni i wód powierzchniowych (4.7.Z).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

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

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. 2021 r. poz. 2373, poz. 2389).

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Oceniono, że realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze tzn. że nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektem planu może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej. Oddziaływanie korzystne może mieć charakter niewidocznych zmian w środowisku. Realizacja ustaleń planu 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 jednorodzinnej oraz usług, tereny zabudowy wielorodzinnej oraz usług, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, tereny dróg - ulic zbiorczych, częściowo tereny dróg ulic dojazdowych, tereny ciągów pieszych, częściowo tereny dróg wewnętrznych. Przedmiotowe przeznaczenia są realizowane na terenach, które częściowo pełnią już funkcje zgodnie z przeznaczeniem. Mogą również zdarzyć się oddziaływania o charakterze niekorzystnym, w przypadku częściowo tereny ulic dojazdowych, częściowo tereny dróg wewnętrznych, dotychczas niezagospodarowanych na drogi.

Celem przedmiotowego projektu planu jest uporządkowanie przestrzeni, ustalenie funkcji terenu na podstawie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania, dostosowanie do obecnych przepisów, w tym także zachowanie potrzeb ochrony środowiska. Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi m.in. wprowadzenie drobnych formy zieleni np. szpalery drzew, rozwiązanie gospodarki ściekowej i odpadowej, stosowanie najlepszych technik oraz rozwiązań technologicznych w przemyśle i usługach, najkorzystniejszych dla środowiska itp.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę).

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. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. W planie nie określa się jednak ani 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 tych 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.

Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

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.

Wnioski do planu można było składać do 23 kwietnia 2021 r. i wniesiono ogółem 45 pism, z czego 20 wniesionych przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu. Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola. Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego rozpoczął się w listopadzie 2022 r. W dniu 6 grudnia 2022 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W piśmie z dnia 12 grudnia 2022 r. MKUA zaopiniowała projekt jednoznacznie pozytywnie.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zostało ustalone w dniach od 27 kwietnia 2023 r. do 18 maja 2023 r., a ostateczny termin wnoszenia uwag ustalono na 1 czerwca 2023 r. Na dyskusję publiczną w dniu 11 maja 2023 r. wstawiło się 5 osób. Do tutejszego urzędu wpłynęło 21 uwag. Zarządzeniem nr OR-I.0050.378.2023 z dnia 19 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Opola rozpatrzył uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu. W całości uwzględniono jedną uwagę, nie rozpatrzono jednej uwagi ponieważ wykracza poza merytoryczny zakres planu miejscowego, a pismo zostało przekazane zgodnie z właściwościami do Wydziału Kultury, Turystyki i Współpracy Zagranicznej. Dodatkowo wskazuje się że w planie zostały wskazane budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Natomiast uwzględniono w części, a w części nie uwagi w punktach 1, 2 i 3 oraz od 5 do 20 ww. zarządzenia. Nie uwzględnia się części uwag w zakresie:

- zabudowy szeregowej. Z uwagi na istniejące ww. budynki w granicach opracowywanego planu dopuszcza się w projekcie miejscowego planu zabudowę szeregową;
- rezygnacji z przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową. Wzdłuż ulicy Partyzanckiej zgodnie z stanem istniejącym zlokalizowane są liczne zabudowania z działającą funkcją usługową;
- zabudowy wielorodzinnej. Z uwagi na istniejący budynek wielorodzinny w granicach obszaru opracowywanego projektu planu część terenu przeznaczona jest na tereny zabudowy wielorodzinnej.

Uwzględnienie części złożonych uwag wymagało zmian koncepcji projektu, w następującym zakresie:

- zmiany na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej (1MN/U – 11MN/U) wysokości zabudowy do 10 m oraz zmniejszeniu liczby kondygnacji do 2;
- na terenie zabudowy wielorodzinnej oraz terenie zabudowy usługowej oznaczonym w planie jako teren 2MW/U zmieniono wskaźniki wykorzystywania terenu tj.: intensywność zabudowy, procent zabudowy oraz procent powierzchni biologicznie czynnej. Ograniczono zabudowę poprzez przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zmniejszono liczbę kondygnacji nadziemnych do 2, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w poddaszu użytkowym.

Ponowne wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Partyzancka II” w Opolu do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca 2023 r. do 20 lipca 2023 r., a ostateczny termin na wnoszenie uwag ustalono na 3 sierpnia 2023 r.

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.