

## Uzasadnienie

### Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II w Opolu

#### 1. Stan faktyczny.

Do zakresu działania gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, a zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty jest zadaniem własnym gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) wśród zadań własnych wymienia się m.in. sprawy ładu przestrzennego. Ład przestrzenny zdefiniowany jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwanej dalej ustawą o planowaniu, stanowiąc podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując obowiązki przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXX/1232/23 Rady Miasta Opola z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II usytuowany jest w południowo-zachodniej części Opola, w obrębie Szczepanowice. Jest to teren o powierzchni około 1,15 ha, zurbanizowany, stanowiący teren Publicznej Szkoły Podstawowej nr 10 im. Henryka Sienkiewicza w Opolu. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają: ulica Walerego Wróblewskiego oraz ulica Gospodarcza, które wyznaczają również północną i zachodnią granicę opracowania planu. Teren stanowi własność Gminy Opole.

Analizowany obszar zawarty jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje tu *uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu*. W obowiązującym planie teren ten przeznaczony jest pod usługi oświaty (teren 13 UO).

Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego na omawianym obszarze uzasadnia konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających potrzeby inwestycyjne i rozwój placówki oświatowej, w tym, w szczególności, w odniesieniu do parametrów zabudowy oraz wymaganych miejsc postojowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu Prezydent Miasta Opola sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II w Opolu, w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Tekst oraz rysunek projektu planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu, odnoszący się m.in. do: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, jak również obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii zabudowy. Projekt planu opracowano w skali 1:1000. Dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń projektu planu.

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

Obszar objęty projektem planu zawarty jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje tu uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu. W obowiązującym planie teren ten przeznaczony jest pod usługi oświaty (teren 13 UO). Realizacja inwestycji może następować w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę, zgodne z obowiązującym przeznaczeniem terenu.

W projekcie planu nie dokonuje się zmiany przeznaczenia terenu. Cały teren zawarty w graniach opracowania w dalszym ciągu stanowić będzie teren związany z usługami edukacji (1 UE). Ustalone w projekcie planu na nowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniają potrzeby inwestycyjne, umożliwiając dalszy rozwój placówki oświatowej, w tym w szczególności w odniesieniu do parametrów zabudowy oraz wymaganych miejsc postojowych.

W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa oraz część wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II w Opolu został opracowany na podstawie ww. ustawy o planowaniu. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 tejże 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 1 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 projektu planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu. Dodać należy, iż przedmiotowy projekt w znacznej mierze uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia może być tu natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla: „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren opracowania jest zurbanizowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy planu umożliwiają rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje jeden teren przeznaczony pod zabudowę - teren usług oświaty, na którym wprowadza się ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenu w postaci: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Na terenie tym nie ustala się 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. terenu

w tym zakresie. Obszar objęty ustaleniami projektu planu stanowi teren zurbanizowany, zainwestowany o cechach przestrzeni publicznej – teren istniejącej publicznej szkoły podstawowej. Teren ten nie powinien być przedmiotem obrotu, jak również zakazuje się jego podziału na działki, za wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej.

W projekcie uchwały, dla terenu usług oświaty przyjęto stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu w wysokości: 0%, ponieważ jest to teren będący własnością gminy, na którym nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu. Stanowi on integralną część uchwały. W zapisach występują odwołania do rysunku, w postaci np. nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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 na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Dokument przyjęty tuż po zmianie granic administracyjnych Opola obowiązywał na mocy uchwały nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. Ostatnio opracowaną ocenę przyjęto natomiast Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano, iż uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu jest częściowo aktualna oraz jej zapisy wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjętego uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r., teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej o numerze 9 i nazwie Szczepanowice – Wójtowa Wieś. Głównym kierunkiem przekształceń obszaru jest strefa mieszkaniowa 9.1.M.

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

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

W procedurze sporządzania 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. z 2023 r. poz. 1094). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która ukazała, iż realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego.

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. poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, ustanowienie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy ustanowienie określonych rozwiązań gospodarki ściekowej i odpadowej.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu do projektu planu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż uchwalenie projektu planu miejscowego nie wpłynie na wydatki gminy. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a przedmiotowy projekt planu kontynuuje dotychczasowe rozwiązania projektowe – nie wprowadza nowych przeznaczeń terenów. Zmiany odnoszą się przede wszystkim do ustalenia na nowo zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających potrzeby inwestycyjne i rozwój placówki oświatowej, w tym, w szczególności, w odniesieniu do parametrów zabudowy oraz wymaganych miejsc postojowych.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan staje się podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu 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 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 cywilno-prawnym 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 o planowaniu. Na każdym etapie sporządzania dokumentu 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 składano od 4 kwietnia 2023 r. do 25 kwietnia 2023 r.

Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się w maju 2023 r. Projekt przekazano do opiniowania i uzgadniania do odpowiednich organów i instytucji. Opinie i uzgodnienia były pozytywne.

W dniu 14 czerwca 2023 r., w przedmiocie projektu planu Szczepanowice II odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W piśmie z dnia 15 czerwca 2023 r., Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zaopiniowała projekt jednogłośnie pozytywnie.

Zarządzeniem nr OR-I.0050.377.2023 z dnia 19 czerwca 2023 r., Prezydent Miasta Opola rozpatrzył wnioski wniesione do projektu mpzp. 6 wniosków uwzględniono w całości. 4 wnioski uwzględniono w części, a w części nie uwzględniono. 7 wniosków pozostawiono bez rozstrzygnięcia.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zaplanowano 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. Objaśnienia.**

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.