

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Winów I” w Opolu

1. Stan faktyczny

Do zakresu działań 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 2024 r. poz. 609, poz. 721) 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, zwanej dalej ustawą o planowaniu, stanowiąc podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu uchwalany jest na podstawie art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 67 ust 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 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), ponieważ w trakcie procedury planistycznej, która została rozpoczęta, nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.

Realizując zadanie przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXIII/1266/23 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Winów I” w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba opracowania planu miejscowego na terenie, który dotychczas nie był objęty planem. Dodatkowo w granicach opracowania wskazuje się na wzmożony ruch inwestycyjny pod tereny mieszkaniowe. Plan miejscowy pozwoli m.in. na uregulowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu ciągów komunikacyjnych oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania na wyznaczonych terenach. Obszar objęty opracowaniem został włączony do Opola w 2017 r.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 40,5 ha. Usytuowany jest w południowej części miasta, tuż przy granicach administracyjnych. Teren nie jest w pełni zabudowany, część terenu stanowią grunty rolne, ale stopniowo lokalizowana jest tu nowa zabudowa mieszkaniowa. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają drogi publiczne od wschodu ulica Krapkowicka, od zachodu ulica Prószkowska, od południa ulica Szkolna. W granicach obszaru znajdują się napowietrzna dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, strefa gazociągu wysokiego ciśnienia Zdzieszowice – Brzeg Opolski DN350 PN 4,0 MPa (rok budowy 1984). Ponadto na analizowanym obszarze występują zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowiska archeologiczne, strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznie ukształtowanych układów przestrzennych w Winowie oraz strefa „E” ochrony kompozycji historycznych układów zabudowy i krajobrazu kulturowego w Winowie.

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 „Winów I” 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 „Winów I” w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną częścią uchwały (załącznik 1) oraz wykaz zabytków (załącznik 2).

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych działek następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu. Ww. decyzje wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą i bliźniaczą), zabudowę mieszkaniową z usługami, usługi, teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny komunikacji drogowej. Uwzględnia także zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu utraty mocy obowiązujących planów miejscowych, a także aktualne przepisy prawa.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Winów 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, zakresu i sposobu postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich 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 koresponduje z artykułem 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, potrzeb zrównoważonego rozwoju, 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W granicach opracowania projektu planu nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Dodatkowym zagrożeniem może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych i usługowych, oraz zielni urządzonej określono dopuszczalne poziomy hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”, dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, dla „terenów szpitali w miastach”, dla „terenów domów opieki społecznej”, oraz dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowe”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają elementy sieci infrastruktury technicznej: dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wzdłuż której możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych. Dodatkowo w pobliżu granicy administracyjnej Opola przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 MPa, z uwagi na parametry techniczne ww. gazociągu oraz jego rok budowy – 1984, oznaczono strefę kontrolną w odległości 35 m od osi gazociągu (łączna szerokość strefy 70 m) zgodnie z §10 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Dodać należy, iż przedmiotowy projekt w znacznej mierze uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Teren opracowania jest częściowo zurbanizowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy projektu planu umożliwiają dalszy rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny został zaprojektowany w taki sposób, aby w możliwie jak najmniejszym stopniu ingerował w istniejące elementy zagospodarowania takie jak np. zabudowę, ogrodzenia, podjazdy itp. Droga krajowa nr 45 (ulica Krapkowicka) została w planie określone jako tereny drogi głównej (1KDG) i droga wojewódzka nr 414 (ul. Prószkowska) zbiorczej (1KDZ) ze względu, iż przebiegają one przez rejon zurbanizowanego Winowa, Wójtowej Wsi i Szczepanowic. Droga wojewódzka nr 414, oznaczona w projekcie planu jako teren 1KDZ została wyznaczona łącznie z szerokością działki drogowej nr 155 oraz 153, arkusz mapy 1, obręb Winów. Poszerzenie związane byłoby z koniecznością dokonania wielu wyburzeń istniejącej zabudowy, co wiązałoby się z nieproporcjonalnymi kosztami ekonomicznymi i społecznymi w stosunku do osiągniętego celu. Natomiast droga krajowa nr 45 – ul. Krapkowicka, oznaczona w planie jako 1KDG (teren drogi głównej) przebiega w osi ww. drogi, stanowiąc granicę opracowywanego planu. Przyjęta szerokość w liniach rozgraniczających została zgodnie z działką nr 906, arkusz mapy 1, obręb Winów z poszerzeniem ok. 13 – 14 m stanowiąc całość na całym odcinku pasa drogowego. Istniejąca droga – ulica ks. Pawła Buhla, oznaczona na rysunku projektu planu symbolem 4KDD, została poszerzona w liniach rozgraniczających do minimum 12 m szerokości ingerując w sąsiadujące działki o ok. 3 m na północ i południe od granicy działki drogowej. Poszerzenie ww. drogi jest konieczne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej na obszarze, który rozwija się pod tereny mieszkaniowe.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystywania terenów tj. minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości: 20% na terenach usług (U); 15% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U); 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNW). Na terenach komunikacji drogowej publicznej tj. tereny dróg zbiorczych (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD), terenach komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), terenie zieleni urządzonej (ZP), terenach rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) stawkę procentową określono w wysokości 0% ze względu, że 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 nieprzekraczalną linię 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, dopuszczeni 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 dokument był przyjęty Uchwałą nr LXXVIII/1265/23 Rady Miasta

Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano, że obszary, które nie mają jeszcze opracowanych planów miejscowych powinny je mieć.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjętego uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola a dnia 5 lipca 2018 r., teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 10 - Winów. Głównym kierunkiem przekształceń obszaru jest strefa mieszkaniowa (10.1.M). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego 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

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. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko wskazała, że realizacji 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 wolnostojącej, terenów mieszkaniowych jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, część terenów usługowych, terenów dróg zbiorczych, lokalnych, część terenów drogi dojazdowej. Mogą również zdarzyć się oddziaływania o charakterze niekorzystnym, w przypadku części terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów usługowych, czy części terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

Celem przedmiotowego projektu planu jest uzupełnienie przestrzeni o funkcje preferowane, charakterystyczne dla obszarów miast, mając na uwadze potrzeby środowiska naturalnego. W projekcie planu zapisano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi tj. zwiększenie retencji w gruncie, realizacja systemów chroniących grunt i wody powierzchniowe i podziemne, a także działań ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza i emisję hałasu.

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 miast. W planie nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków.

W przypadku całkowitej realizacji ustaleń planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe. Należy przy tym podkreślić, iż analizy finansowe opracowywane na potrzeby planu zawierają prognozowane koszty całościowego przeprowadzenia niemalże wszystkich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W rzeczywistości ustalenia planu nie są realizowane kompleksowo, lecz stopniowo, etapami. Realizacja niektórych ustaleń może być odsunięta w czasie z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych.

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 merytoryczne 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 opracowany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej. 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 od 8 sierpnia 2023 r. do 30 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 i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzenie 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 możliwość 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. Wprowadzane zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalnie do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalność w planowaniu przestrzennym nie może 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.