

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079) wśród zadań własnych gminy 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 2022 r. poz. 503, poz. 1846), 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 XLVIII/949/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu obejmuje obszar, na którym nie ma obowiązującego planu. Za bezpośrednią przyczynę podjęcia uchwały inicjującej uznać zatem należy potrzebę opracowania dokumentu na terenie, który nie posiada dotąd ustalonych zasad zagospodarowania terenu. Głównym zadaniem projektu planu będzie ustalenie przeznaczeń poszczególnych terenów oraz wprowadzenie na nich określonych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 25 ha, położony w północno-wschodniej części Opola, w obrębie Kolonia Gosławicka. Jego granice definiują: od północy – ul. Wygonowa, od wschodu – ul. Górna, od południa – nieruchomości zlokalizowane na północ od ul. Sosnowej, od zachodu – Aleja Wincentego Witosa. Jest to teren zurbanizowany. Ponad 75 % obszaru objętego opracowaniem przeznaczone jest na usługi opieki zdrowotnej (działalność Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego). Poza obiektami szpitalnymi, w których świadczona jest opieka stacjonarna i ambulatoryjna, na terenie tym zlokalizowane są m.in. lądowisko dla helikopterów oraz obiekty i infrastruktura towarzysząca w ramach usług zdrowia. W granicach przedmiotowego terenu usługowego, w jego północnej części, znajduje się zabudowa zamieszkania zbiorowego – tzw. hotele pracownicze szpitala. Wzdłuż ulic: Wygonowej i Górnej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, jak również szeregowa, pozostająca obecnie w fazie realizacji. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają drogi publiczne oraz wewnętrzne.

Strukturę własności obszaru opracowania tworzą głównie grunty państwowych osób prawnych – grunty Uniwersytetu Opolskiego pozostające w użytkowaniu Publicznego Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej - USK w Opolu. Mniejszą powierzchnię zajmują grunty osób fizycznych, grunty Gminy Opole, Skarbu Państwa oraz Województwa Opolskiego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu, zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały są:

- projekt rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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 środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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. Z uwagi na brak przesłanek, m.in. brak obiektów zabytkowych w granicach opracowania, nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ projekt planu opracowano w skali 1:1000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń projektu planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na obszarze objętym granicami opracowania brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem realizacja inwestycji następuje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uwzględniając zarówno istniejące zagospodarowanie, jak i aktualne potrzeby miasta i jego mieszkańców, w projekcie miejscowego planu wprowadzono następujące przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny dróg publicznych,
- tereny dróg wewnętrznych.

Pomiędzy terenem szpitala i sąsiednimi obszarami wprowadzono pasy zieleni izolacyjnej m.in. dla lepszej ochrony akustycznej obiektów szpitalnych.

W związku z istniejącym lądowiskiem dla śmigłowców, na rysunku planu przedstawiono także jak kształtują się wysokości podejścia i wznoszenia helikopterów ratowniczych. Wysokości te, wraz z zamieszczoną osią lądowania i startu, wyznaczają obszar ograniczonego lokalizowania obiektów, w którym obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych zgodnie z przepisami odrębnymi (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie szpitalnego oddziału ratunkowego Dz. U. z 2021, poz. 2048 z późn. zm.).

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa 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, jak również ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie występują tu obiekty bądź tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. obiekty zabytkowe, jak również obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia w postaci terenów górniczych, obszarów zagrożonych powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów mieszkaniowo-usługowych”, „terenów szpitali w miastach”, „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza tym, w celu zminimalizowania uciążliwości hałasowych na terenie szpitala, związanych z sąsiedztwem dróg publicznych, wyznaczono osiagające do kilkunastu metrów szerokości – pasy zieleni izolacyjnej.

Teren opracowania jest zurbanizowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy planu umożliwiają rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej.

Wszystkie tereny przeznaczone w projekcie 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 na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 8MN (działki objęte tym przeznaczeniem posiadają niewielkie powierzchnie i stanowią uzupełnienie zabudowanych nieruchomości sąsiednich zlokalizowanych poza granicami opracowania projektu planu obsługiwanych komunikacyjnie istniejącą drogą publiczną – ul. Sosnową), terenie zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 1ZP oraz terenach dróg publicznych i wewnętrznych, 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. Dodatkowo, tereny zieleni urządzonej oraz dróg publicznych stanowią tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej. Tereny te nie powinny być przedmiotem obrotu. Nadmienić należy, iż teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1KDZ stanowi fragment poszerzenia planowanej do rozbudowy drogi – Alei Wincentego Witosa. Stąd też w uchwale nie ustalano dla niego minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających.

W projekcie uchwały przyjęto stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu w wysokości: 10% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 15% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej, jak również na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej oraz dróg publicznych i wewnętrznych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Stawkę w wysokości 0%

ustanowiono również na terenie zabudowy usługowej – terenie szpitala. Jest to zasadne, gdyż plan na tym terenie nie wprowadza zmian powodujących wzrost wartości nieruchomości.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1 000, zgodnie z § 6 ust. 1 ustawy o planowaniu. Stanowi ponadto integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, w postaci np.: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz 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. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty Uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. Dokument ten wskazuje na potrzebę opracowania planów miejscowych przede wszystkim na terenach, które takich dokumentów nie posiadają.

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 nr 22 – Kolonia Gosławicka. Do głównych kierunków przekształceń obszaru zawartego w granicach opracowania projektu planu należą: strefa mieszkaniowa 22.1.M. oraz strefa usługowa 22.2.U.

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 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 2022 r. poz. 1029, poz. 1260, poz. 1261, poz. 1783, poz. 1846).

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. W prognozie stwierdzono, iż realizacja ustaleń projektu planu może wywołać zarówno oddziaływania korzystne, neutralne, jak również niekorzystne – te zaś mogą być częściowo rekompensowane. Realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze w przypadku przeznaczenia terenu pod zieleń urządzoną, jak również wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenie usługowym. Prognozuje się, iż realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie – w przypadku następujących przeznaczeń: terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, terenów usługowych czy terenów istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej. Przedmiotowe przeznaczenia są realizowane na terenach, które częściowo pełnią już funkcje zgodnie z przeznaczeniem. Mogą również zdarzyć się oddziaływania o charakterze niekorzystnym, w przypadku realizacji nowoprojektowanych terenów pod infrastrukturę komunikacyjną (część terenów KDD, część terenów KDW). Oceniono

jednakże, że niniejsze oddziaływanie niekorzystne nie spowoduje widocznych zmian w środowisku.

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 wprowadzenie drobnych form zieleni w postaci zieleni urządzonej czy izolacyjnej, jak również rozwiązań gospodarki ściekowej i odpadowej. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu usługowego o symbolu 1U (teren szpitala) wprowadzono zakaz rozbudowy instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych i weterynaryjnych, w wyniku których zwiększona zostanie zdolność przetwarzania odpadów.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu do projektu planu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się, że uchwalenie niniejszego planu będzie rodzić skutki finansowe, m.in. te, które należą do zadań własnych gminy. Wśród nich będą wydatki związane z wykupem gruntów przeznaczonych na cele publiczne, realizacją terenów zieleni urządzonej czy realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

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 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 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 można było składać od 23 października 2017 r. do 13 listopada 2017 r. Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się w sierpniu 2022 r. Projekt przekazano do opiniowania i uzgadniania do odpowiednich organów i instytucji. Opinie i uzgodnienia były pozytywne.

W dniu 15 września 2022 r., w przedmiocie projektu planu w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Podczas posiedzenia przekazano komisji niezbędne informacje i wyjaśnienia.

W piśmie z dnia 15 września 2022 r., Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zaopiniowała projekt jednogłośnie pozytywnie.

Po przeanalizowaniu wskazań członków komisji przekazanych w trakcie posiedzenia, dokonano modyfikacji ustaleń planu w postaci rozszerzenia zakresu usług na terenach 1MN/U, 2MN/U. W projekcie planu nie dokonano natomiast zmiany granic planu w celu objęcia całej strefy podejścia do lądowania i startu helikopterów ratowniczych, pozostając w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie wyznaczano ponadto granic lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, gdyż granice te określone są liniami rozgraniczającymi terenu 1U, na którym to dopuszcza się tego typu instalacje i urządzenia. Nie uznano również za konieczne wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w związku z dopuszczeniem OZE.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zostało ustalone w dniach od 21 października 2022 r. do 10 listopada 2022 r., a ostateczny termin na wnoszenie uwag ustalono na 25 listopada 2022 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.