

Uzasadnienie

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski 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 XXX/607/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski II" w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski II” w Opolu dotyczy terenu, 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 „Wrzoski II” obejmuje obszar usytuowany w zachodniej części Opola, w obrębie Wrzoski, o powierzchni około 41 ha. Obszar objęty opracowaniem został włączony do Opola w 2017 r. Jego granice definiują: od północy – działka o nr: 231 k.m. 4 oraz 97 k.m. 3 obręb Wrzoski, stanowiące ulicę Wrocławską, od północnego wschodu – działka nr 98 k.m. 3 obręb Wrzoski, stanowiąca ulicę Nad Stawem, od wschodu i od południa – granica administracyjna Opola, od zachodu: działka nr 233 k. m. 4 obręb Wrzoski, stanowiąca ulicę Mechnicką. Jest to teren częściowo zurbanizowany, na którym sukcesywnie powstaje zabudowa mieszkaniowa w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Struktura własności jest jednorodna. Składają się na nią przede wszystkim grunty osób fizycznych. Jedynie niewielki stopień zajmują grunty gminne (gmina Opole, gmina Dąbrowa), grunty miasta Opola na prawach powiatu, grunty kościołów i związków wyznaniowych (cmentarz) oraz grunty Województwa Opolskiego.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski II” w Opolu, w skali 1:1 000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli uwagi zostaną złożone), stanowiące załącznik nr 4,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym

krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, 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.

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 może następować w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wrzoski charakteryzują się dynamicznym rozwojem funkcji mieszkaniowej. Uwzględniając 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 usługowej,
- tereny cmentarzy,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- tereny rolnicze,
- tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych,
- tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji.

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 „Wrzoski II” w Opolu został opracowany na podstawie ww. ustawy o planowaniu. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 te same 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 mieszkańców może być tu natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów mieszkaniowo-usługowych”, „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza tym, w celu zminimalizowania uciążliwości związanych z sąsiedztwem dróg publicznych, wzdłuż nowo projektowanych arterii, wprowadzono pasy zieleni. 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 zieleni urządzonej, terenach rolniczych oraz terenach wód powierzchniowych śródlądowych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach tych oraz na terenach związanych z komunikacją 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 te 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.

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, 15% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej, 20% na terenach zabudowy usługowej. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu. Stanowi ponadto integralną część uchwały, ponieważ w jej 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. 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 ocenie tej wskazano na konieczność sukcesywnego opracowywania planów na obszarach miasta pozbawionych dotychczas planów miejscowych, w tym na obszarach, na których zarejestrowano wnioski o sporządzenie planu. Obręb Wrzoski należy zarówno do obszarów, na których zarejestrowano wnioski o sporządzenie planu, jak również do obszarów gdzie wydawane są liczne decyzje o warunkach zabudowy.

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 1 – Wrzoski. Głównym kierunkiem przekształceń obszaru jest strefa mieszkaniowa 1.1.M oraz zachowanie rezerwy na realizację trasy wrocławskiej.

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 2022 r. poz. 1029, poz. 1260, poz. 1261, poz. 1783, poz. 1846, poz. 2687, poz. 2185, z 2023 r. poz. 595, poz. 553).

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko nie przewiduje wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko w skutek realizacji ustaleń planu. 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 następujących przeznaczeń: terenów zieleni urządzonej. Oddziaływanie korzystne może mieć charakter widocznych lub niewidocznych zmian w środowisku. Prognozuje się, iż 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, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, częściowo tereny usług, tereny cmentarzy, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych, tereny wód powierzchniowych, tereny rolnicze, tereny ulic zbiorczych, częściowo tereny ulic lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych, tereny infrastruktury kanalizacyjnej. 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 usługi oraz infrastrukturę komunikacyjną. 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 form zieleni w postaci szpalerów drzew, zieleni izolacyjnej czy 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. 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. Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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. Na wydatki gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski II” w Opolu wpływ może mieć koszt nabycia nieruchomości. 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 cywilnoprawnym 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 6 października 2020 r. do 3 listopada 2020 r.

Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się w październiku 2022 r. Projekt przekazano do opiniowania i uzgadniania do odpowiednich organów i instytucji.

W dniu 18 października 2022 r. w przedmiocie projektu planu „Wrzoski II” odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W piśmie z dnia 20 października 2022 r., Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zaopiniowała projekt jednogłośnie pozytywnie.

W wyniku wskazań instytucji i organów zawartych w przedłożonych opiniach i uzgodnieniach, jak również wskazań członków komisji urbanistyczno-architektonicznej dokonano modyfikacji ustaleń planu. Następnie skierowano projekt do ponownego opiniowania i uzgadniania. Opinie i uzgodnienia były pozytywne.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zaplanowano w dniach od 1 czerwca 2023 r. do 22 czerwca 2023 r., a ostateczny termin na wnoszenie uwag ustalono na 6 lipca 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 wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu, 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. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności

wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można 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.