

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów IIa” 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. 2022, poz. 503.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LIII/1011/22 Rady Miasta Opola z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów IIa” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów IIa” w Opolu dotyczy terenu, na którym przyjęto plan miejscowy (Uchwała Nr XIV/206/19 Rady Miasta Opola z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu), jednakże została stwierdzona w części nieważność wyżej wymienionego planu wskutek Rozstrzygnięcia nadzorczego Nr IN.I.743.71.2019.AB Wojewody Opolskiego z dnia 9 sierpnia 2019 r. w Opolu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2019.2683). Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność ochrony terenu przed ewentualną zmianą sposobu użytkowania i zabudowy oraz ze względu na wagę pełnionych przez niego funkcji dla lokalnej społeczności, w tym głównie rekreacyjnej. Istnieje zatem potrzeba wprowadzenia poprzez regulacje planu miejscowego odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.).

Analizowany obszar położony jest w centralnej części Opola niedaleko prawego brzegu Odry w dzielnicy Zakrzów. Nie występuje tu żadna zabudowa. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od wschodu: ulica Michała Korneckiego, teren objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu (Uchwała nr XIV/206/19 Rady Miasta Opola z dnia 4 lipca 2019 r.), od zachodu: tereny zieleni nieurządzonej i tereny rolnicze wzdłuż brzegu Odry. W strukturze własnościowej widnieją jedynie grunty należące do Gminy Opole z wieczystym użytkowaniem.

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 „Zakrzów IIa” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów IIa” w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały - załącznik nr 1,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli uwagi zostaną złożone), stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu 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, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Biorąc pod uwagę, iż na obszarze opracowania nie występują zabytki, nie wprowadzono ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Ze względu na obecność terenów położonych niedaleko brzegu Odry, ustalono granice i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ze względu na wagę pełnionych przez ten teren funkcji dla lokalnej społeczności i potrzebę zachowania przestrzeni publicznej umożliwiającej rekreację i wypoczynek mieszkańcom, w projekcie planu uwzględniono dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu. Wobec powyższego odpowiednio w projekcie przyjęto przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej oraz jako uzupełniające tereny usług sportu i rekreacji.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego, ponieważ ustala się na tym terenie obszar przestrzeni publicznej, który winien być własnością gminy. Stąd niezasadne jest ustalenie tzw. opłaty planistycznej.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:1000.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Najważniejszym celem planu jest zachowanie dotychczasowej funkcji rekreacyjnej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów IIa” 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 łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do terenu 1 ZP. 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan uwzględnia istniejące przeznaczenie terenu, wprowadza zasady ochrony środowiska, a także zasady funkcjonowania. Występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, czyli obszary zagrożone powodzią.

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 opracowany dokument był przyjęty uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. W dokumencie tym wskazano, że obszary, które nie mają jeszcze opracowanych planów miejscowych powinny je mieć, a w pierwszej kolejności powinno się doprowadzić do uchwalenia planów w miejscach, gdzie uchwały o przystąpieniu zostały już podjęte.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje tu m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa zieleni i wód powierzchniowych na obszarze 17.6.Z w jednostce urbanistycznej nr – 17 Zakrzów. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do nakazu zachowania warunków lokalizacji obiektów i urządzeń wymaganych na terenie zagrożenia powodziowego. Przygotowany projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium.

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

Celem opracowania planu miejscowego było objęcie zasadami zagospodarowania terenu, który nie ma obowiązującego planu. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest zaś ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów IIa” w Opolu ustala funkcję podstawową jako tereny zieleni urządzonej jako obszar wypoczynku i rekreacji dla okolicznych mieszkańców, uwzględnia przy tym istniejący sposób użytkowania terenu jako funkcję uzupełniającą. Realizacja zapisów przedmiotowego projektu planu może spowodować krótkoterminowe oddziaływanie na pojedyncze komponenty środowiska (powietrze atmosferyczne, hałas) oraz oddziaływania o charakterze stałym (zajęcie powierzchni ziemi, zużycie zasobów naturalnych) wynikające z budowy obiektu zaplecza sportowego. Powyższe oddziaływania nie mają charakteru znaczącego. Teren opracowania sąsiaduje z terenami, które są wyposażone w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz społeczną. Występujący w okolicy układ dróg spełnia wymogi swobodnej obsługi komunikacyjnej.

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.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. 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.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia terenu oraz sposoby 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. Taka ingerencja była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.