

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pisankowej w Opolu

1. Stan faktyczny

Do zakresu działania gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, a zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty to zadania własne gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm) 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXX/1233/23 Rady Miasta Opola z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pisankowej w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pisankowej w Opolu jest objęty ustaleniami planu miejscowego, jednak przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji obowiązujących ustaleń wynikających z realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Analizowany obszar stanowi część dwóch jednostek urbanistycznych: Bierkowice i Półwieś. Teren ten nie jest jeszcze w pełni zabudowany i w części użytkowany jest rolniczo. W jego sąsiedztwie znajdują się tereny i obiekty przemysłowo-usługowe, a od południa teren Skansenu Muzeum Wsi Opolskiej. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ponad 38 ha, a na jego strukturę własności składają się grunty osób fizycznych oraz gminy Opole.

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 w rejonie ulicy Pisankowej w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pisankowej w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- dane przestrzenne.

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

Na przedmiotowym obszarze nie ma przesłanek do ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Analizowany teren jest częściowo zabudowany w południowo-wschodniej części, natomiast na pozostałym obszarze znajdują się użytki rolnicze. Poza tym przepływa tu ciek naturalny tj. Glinka.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% na terenach przemysłowo-usługowych. Na terenach zieleni i komunikacji stawki procentowo określono w wysokości 0%, ponieważ nie przewiduje się tu wzrostu wartości nieruchomości.

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

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Głównym celem przedmiotowego planu jest kontynuacja założeń przyjętych we wcześniej obowiązujących na tym obszarze planach miejscowych, w tym polegających na wprowadzeniu i ochronie ładu przestrzennego. W dotychczasowych opracowaniach planistycznych dążono do utworzenia na przedmiotowym obszarze strefy aktywności gospodarczych przy jednoczesnej ochronie występujących tu walorów przyrodniczych. Przede wszystkim należy podkreślić, iż w dotychczas obowiązujących planach teren ten był przeznaczony pod zabudowę przemysłowo-usługową, a także infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Zachowany miał być przy tym ciąg ekologiczny, w tym przepływająca Glinka oraz istniejące zieleń naturalna. Biorąc pod uwagę, iż zrealizowano już obiekt elektroenergetyczny tj. GPZ przy ulicy Pisankowej, nie ma już potrzeby utrzymywania rezerwy terenu na taki obiekt. W projekcie planu zmienia się zatem przeznaczenie terenu i koryguje się przebieg dróg publicznych.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pisankowej 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 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 ust. 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.

Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.

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. Przystępując do opracowania planu w uchwale nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola wskazane było, że wszystkie plany miejscowe stopniowo tracą aktualność i im starszy dokument, tym więcej jest niespójności z przepisami prawa aktualnie obowiązującego. Wniosek ten aktualny jest nadal i według ostatnio przyjętej uchwały nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. również wskazane jest, aby sukcesywnie aktualizować obowiązujące plany miejscowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa aktywności gospodarczych jednostki urbanistycznej Bierkowice 3.4.P i jednostki urbanistycznej Półwieś 4.5.P Najważniejsze z ustaleń odnoszą się zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie 150 m od obwodnicy północnej i południowej, zachowanie rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego, ochrona korytarzy ekologicznych. Projekt planu jest zatem zgodny z ustaleniami Studium.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja przeznaczeń terenów określonych w obowiązującym planie miejscowym, wynikająca z realizacji zagospodarowania sąsiednich terenów. Przeznaczenia określone w projekcie planu, w porównaniu do określonych w obowiązującym planie, pozostaną bez większych zmian. Można zatem stwierdzić, iż plan nie wywoła innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż dotychczasowe ustalenia,

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. Poza tym nie przewiduje się skutków finansowych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy.

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. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

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 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.