

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblin II” 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. z 2022 r. poz. 503), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę XXIV/434/16 z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblin II” w Opolu.

Badany obszar częściowo jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXV/213/04 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą w Opolu. Przystąpienie do sporządzenia planu na analizowanym obszarze uzasadniała konieczność opracowania planu wynikająca z oceny aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (m.in. odnośnie terenów szczególnego zagrożenia powodzią), a także konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów (w tym określenie wskaźników urbanistycznych), zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg. Ponadto plan przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania terenu i jego funkcjonalnego, estetycznego zagospodarowania, usprawnienia procedury wydawania pozwoleń na budowę. Plan miejscowy pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy, co zapewni ochronę ładu przestrzennego przed chaotycznym zagospodarowaniem wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była także potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju miasta, a także zapewni realizację celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w północnej części miasta w dzielnicy Wróblin i zajmuje powierzchnię około 114 ha. Jego granice stanowią: od północnego zachodu - granica administracyjna dzielnicy Opola nr II – Wróblin, Krzanowice, Zakrzów, przebiegająca częściowo wzdłuż ul. Mikołaja, od południowego zachodu – linia kolejowa 277, od wschodu – granica obrębu Wróblin przebiegająca częściowo wzdłuż ul. Lnianej i ul. Czarnowąskiej, od południa – północna obwodnica miasta. Teren jest w części zagospodarowany. Znajdują się na nim zabudowa jednorodzinna, usługi, zakłady produkcyjne. W większości jest jednak niezagospodarowany i znajdują się na nim łąki oraz pola uprawne. W centralnej części obszaru znajduje się zbiornik wodny Kamionka Wróblin. W strukturze własnościowej dominują osoby fizyczne oraz państwowych jednostek organizacyjnych. Grunty gminne to głównie drogi.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblin II” w Opolu w skali 1 : 2 000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- 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.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na części przedmiotowego terenu do chwili objęcia nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku z tym możliwe jest wydawanie pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych w oparciu o obowiązujący dokument. Projekt nowego planu kontynuuje wcześniej przyjęte założenia projektowe, ale wprowadza zmianę przeznaczenia części terenów usługowych na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych (2RU, 3RU), a także przeznaczenia nadrzecznych terenów łąk i pastwisk na terenowe obiekty sportowe (4US). Pozostałe tereny utrzymały pierwotne przeznaczenie. W związku z aktualnymi mapami powodziowymi zapisy planu informują o przepisach odrębnych, które uniemożliwiają zabudowę na terenach szczególnego zagrożenia powodzią. Może się to zmienić w przypadku realizacji drogi 1KDL, która powinna stanowić ochronę przed zalaniem części terenów. Korekcie ulegną także niektóre linie zabudowy.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wróblin II” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie (ust. 2).

Na pozostałym terenie nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym mogły być wydawane decyzje administracyjne w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wróblin II” 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. 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 planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie ochrony ukształtowanego układu urbanistycznego, a także zasad funkcjonowania obszaru. Nie występują tu obszary osuwania się mas ziemnych. Występują tu natomiast: udokumentowane złoża wapienia i margla dla przemysłu cementowego „Groszowice II – Wróblin” oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz dla terenów zieleni urządzonej tj. „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez teren opracowania przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia dla których obowiązują przepisy odrębne.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach wód powierzchniowych, rolniczych, zieleni urządzonej i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia na nich zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego. Są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.

Skala rysunku planu 1 : 2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 114 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-3MN), wielorodzinnej (2MW, 3MW), na terenach usługowych i przemysłowo-usługowych (1U, 2U, 5U, 6U, 1P/U, 2P/U) oraz 10% na terenach sportu i rekreacji (1US, 2US, 5US). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Na pozostałych terenach pod zabudowę natomiast gdyż plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących wzrost wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, odległości linii zabudowy).

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub jest to regulowane przepisami prawa.

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 wykazano, że większość obowiązujących planów wymaga wprowadzenia zmian. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą, który uchwalono w 2004 r., jego zapisy wymagają w części aktualizacji. Jego częściowa nieaktualność wynika głównie ze zmian przepisów prawa. Podczas opracowania projektu planu uwzględniono wnioski wynikające m.in. z *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola*.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (zatwierdzonego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, obszar opracowania planu zlokalizowany jest w granicach jednostki urbanistycznej Nr 15 – Wróblin. Głównymi kierunkami przekształceń są strefa mieszkaniowa (15.1.M) oraz strefa usługowa 15.2.U i strefa zieleni i wód powierzchniowych 15.5.Z.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

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. 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że projektowane przeznaczenia nie będą znacząco oddziaływać na środowisko, a na części terenów projektowane funkcje nie zmienią sposobu użytkowania lub zagospodarowania. Dla większości ustaleń oceniono obojętny wpływ na środowisko. Wśród ustaleń projektu występują również przeznaczenia mogące mieć niekorzystny wpływ na środowisko w stosunku do pojedynczych komponentów środowiska. Jednocześnie część przeznaczeń ma charakter korzystny dla środowiska, rekompensujący oddziaływania niekorzystne. Biorąc pod uwagę ustalone w planie funkcje, presja na środowisko będzie nieznacząca.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego.

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, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W projekcie planu nie określa się 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 w/w 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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie 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 do 18 września 2017 r. i wniesiono ogółem 33 pisma, z czego 16 zostało złożonych po terminie. Przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu zostało wniesionych 21.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w październiku 2021 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 21.10.2022 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie. W odpowiedzi na wnioski komisji na terenie 1P/U dopuszczono organizację imprez masowych. W wyniku uwag do uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg (MZD) wprowadzono plac do zawracania 20mx20m na końcu drogi 5KDD oraz poszerzono drogi 3KDW i 4KDW do 20m, aby można było ewentualnie zakończyć je placami do zawracania. W wyniku uwag Urzędu Transportu Kolejowego, PKP Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami oraz negatywnej opinii PKP Polskich Linii Kolejowych (PKP PLK), na rysunku planu wprowadzono oznaczenie „*odległość 10m od granicy obszaru kolejowego oraz 20m od osi skrajnego toru*”, i w związku z tym także na terenach 1P/U, 4MN, 1U wprowadzono zapis „*w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, obowiązują przepisy odrębne*” oraz skorygowano linie zabudowy.

Po wprowadzeniu zmian przesłano poprawiony projekt planu i wyjaśnienia do MZD i PKP PLK, co zostało w pełni zaakceptowane przez MZD. Natomiast PKP PLK ponownie wnosiło o zapisy niezgodne z techniką prawodawczą powtarzające zapisy przepisów odrębnych dot. odprowadzenia wód opadowych na tereny sąsiednie, w związku z tym, nie zostało to uwzględnione. Podobnie nie został uwzględniony wniosek o wprowadzenie linii zabudowy na terenie 1US, gdyż teren ten posiada zakaz lokalizacji budynków oraz zapis dot. sąsiedztwa z obszarami kolejowymi i obowiązującymi w związku z tym przepisami odrębnymi.

Uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po stwierdzeniu nienaruszalności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania organ planistyczny dokonał dogłębnej analizy i wagi interesu publicznego z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu i uczynił wszystko, aby poszczególne rozwiązania, które mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności (ale w zgodzie i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa), były niezbędne do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.

Przeznaczenia terenów będące ustaleniem projektu planu miejscowego zostały zdefiniowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 10 czerwca 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316).