

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2019 r. poz. 60, poz. 235) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta podjęła Uchwałę nr VIII/169/19 Rady Miasta Opola z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu przeprowadzono w kwietniu 2019 r. Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnione było przede wszystkim potrzebą uwzględnienia wyników analiz zawartych w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (uchwała nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.). Z analizy tej wynika, iż uchwała nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu jest częściowo aktualna oraz jej zapisy wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu obejmuje obszar powierzchni ok. 14 ha, którego granice stanowią od północy – działki nr 22/1, 22/2 k.m. 26 obręb Wójtowa Wieś od północnej strony ich granicy, od zachodu – ulica Prószkowska, od południa – granica dzielnicy Winów, od wschodu – ulica Krapkowicka. Obszar w granicach opracowania planu położony jest w południowo-zachodniej części Opola, w obrębie Wójtowej Wsi. Przez teren opracowania przebiega droga krajowa nr 45 oraz droga wojewódzka 414. Obszar użytkowany jest rolniczo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu zawierający część tekstową (uchwałę) i graficzną (rysunek planu) wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do przedmiotowej uchwały na obecnym etapie sporządzania projektu planu jest rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1.

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 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 obsługi komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu, na podstawie którego wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Plan ten przeznaczył teren opracowania przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, obsługę komunikacyjną w tym zarezerwował teren pod projektowaną obwodnicę południową. Mimo obowiązującego planu, teren nie

jest jeszcze zabudowany. Przedmiotowy projekt planu miejscowego uwzględnia główne przeznaczenia terenu obowiązującego dokumentu planistycznego. Jednakże poszerzono projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Teren usług przylegających do projektowanej obwodnicy zastąpiono pasem zieleni urządzonej. Poza tym w projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia 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 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.

Zarówno część tekstowa, jak i graficzna zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikających z art. 15 ust. 2 dotyczące m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, tymczasowego zagospodarowania terenów, czy stawek procentowych.

Dodać należy, iż przedmiotowy projekt planu kontynuuje założenia projektowe wcześniej opracowywanego dokumentu. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania nie ma historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego i nie występują tu zabytki, nie wprowadzono ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Nie ustalono również granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz wewnętrzne, zieleni urządzonej nie wprowadzono zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontu 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 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 planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% ponieważ cały teren stanowi obszar, dla którego obowiązywał już plan miejscowy. Plan nie wprowadza nowych funkcji z wyjątkiem terenu zieleni urządzonej (1ZP). Na terenie również ustalono stawkę procentową w wysokości 0%, ponieważ jest to teren zielni urządzonej (publicznej), na którym nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości. Pozostałe tereny nie ulegają zmianie co do przeznaczenia, lecz zmiany dotyczą przebiegu linii rozgraniczających, co wiąże się z zmianami powierzchni terenów, zatem nie przewiduje się zmian ich wartości.

Dodatkowo podczas opracowania projektu planu miejscowego zastosowano nową klasyfikację przeznaczenia terenów, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych. Dokonano również zmian, uwzględniając złożone wnioski do projektu planu.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeni 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 przeprowadzona jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowywany dokument był przyjęty uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych Opola. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących planów wymaga wprowadzenia zmian. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu, który uchwalono w 2008 r. jego zapisy wymagają w części aktualizacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje w granicach projektu planu m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa na obszarze 9.1.M w jednostce urbanistycznej Szczepanowice – Wójtowa Wieś. Istotne ustalenia odnoszą się do przebiegu ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu, wprowadzenia ścieżek rowerowych i powiązania ich z systemem zieleni. Projekt miejscowego planu uwzględnia wydane pozwolenia na budowę na podstawie uchwały nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu.

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

Celem opracowania planu miejscowego było wprowadzenie aktualizacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania pod względem formalno-prawnym. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest zaś ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Z uwagi na fakt, iż teren objęty opracowaniem posiada obowiązujący plan miejscowy, a sporządzenie miejscowego planu „Wójtowa Wieś III” w Opolu ma głównie na celu dostosowanie zapisów do obecnych przepisów prawa z uwzględnieniem złożonych do niego wniosków, to w Prognozie oddziaływania na środowisko wskazano, że nowy plan nie ma innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż plan dotychczas obowiązujący. Korzystny wpływ będzie miała realizacja terenów zieleni urządzonej (ZP), która będzie stanowiła izolację terenów mieszkaniowych od komunikacji drogowej.

Teren opracowania nie jest jeszcze wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Wewnętrzna obsługa komunikacyjną należy jeszcze rozwijać i rozbudować.

Można stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu miejscowego będzie rodziło skutki finansowe, zarówno te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które do nich nie należą. Do zadań własnych gminy będą należały w szczególności wydatki związane z wykupem gruntów inwestycyjnych, realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Ustalenia planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan jest podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). W chwili wejścia w życie na obszarze objętym planem traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W przypadku całkowitej realizacji ustaleń projektu planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe. Należy przy tym podkreślić, iż analizy finansowe, opracowywane na potrzeby projektu planu zawierają prognozowane koszty całkowitego 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 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 cywilnoprawnym oraz realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

Należy przy tym 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 planem.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany 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 siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Wnioski do planu można było składać od 30 kwietnia 2019 r. do 21 maja 2019 r. i wniesiono ogółem 22 wniosków. Część wniosków została złożona po ustawowym terminie ich zbierania. Etap opiniowania i uzgadniania rozpoczął się w sierpniu 2019 r. poprzez skierowanie projektu planu do odpowiednich organów i instytucji. Pozytywne uzgodnienie Zarządu Województwa Opolskiego wskazało uwagę dotyczącą drogi wojewódzkiej nr 414. Drogi wojewódzkie powinny posiadać klasę GP lub G. Jednakże droga wojewódzka nr 414 przebiega przez rejon zurbanizowany Winowa, Wójtowej Wsi i Szczepanowic. Przyjęcie klasy GP lub G wymagałoby poszerzenia kosztem istniejącej zabudowy (w tym także z koniecznością dokonania wielu wyburzeń istniejących budynków). Przy założeniu realizacji docelowego układu komunikacyjnego zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Opola, takie rozwiązanie byłoby nieuzasadnione, wiązałyby się z nieproporcjonalnymi kosztami ekonomicznymi i społecznymi w stosunku do osiągniętego celu. Projekt miejscowego planu zgodnie z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. podwyższył klasę drogi wojewódzkiej nr 414, przebiegającej przez granice projektu planu miejscowego do klasy Z i jednocześnie poszerzono linie rozgraniczające do 25 m. Podczas posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, które odbyło się 4 września 2019 r., jednogłośnie zaopiniowała plan pozytywnie. Po przeanalizowaniu projektu planu miejscowego oraz wysłuchaniu wyjaśnień projektantów, Komisja sformułowała wspólne wnioski, na podstawie których w projekcie planu miejscowego wprowadzono częściowe korekty.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc 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.

Wyjaśnia się także, iż 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).