

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Gosławice V” 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. 2020 r. poz. 293), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XLVI/865/17 z dnia 6 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” w Opolu.

Przyczynę przystąpienia do opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru uzasadnia się przede wszystkim koniecznością wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, poprzez m.in. określenie wskaźników urbanistycznych. Za zasadne uznaje się także umożliwienie rozwoju miasta wg potrzeb społeczności lokalnej. Obszar opracowania planu miejscowego przylega do granic administracyjnych miasta, jest więc jedną ze stref wjazdowych, która tym bardziej wymaga atrakcyjnego i uporządkowanego zagospodarowania. Słuszne wydaje się również dostosowanie i doprecyzowanie ustaleń obowiązującego planu (znajdującego się częściowo w granicach projektu planu) do aktualnych wymagań prawnych. Wg. *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola z 2017 r.* dokument ten w znacznej mierze stracił na aktualności.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 68,6 ha. Struktura własności jest jednorodna. Składają się na nią przede wszystkim grunty osób fizycznych. Jedynie niewielki stopień zajmują grunty gminne, grunty kościołów i związków wyznaniowych oraz grunty Skarbu Państwa, w tym Agencji Nieruchomości Rolnych. Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w północnej części Opola, w obrębie Gosławic. Przylega bezpośrednio do granic administracyjnych miasta oraz sąsiaduje z gminą Turawa. Teren jest w większości powierzchni nie zainwestowany. Na jego zagospodarowanie składają się grunty rolne, w tym grunty orne (głównie klas IIIa, IIIb, IVa, V), łąki oraz rowy melioracyjne. W południowej oraz zachodniej części granic planu zlokalizowanych jest kilka nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Przy ul. Zapłocie znajdują się siedziba spółdzielni mleczarskiej oraz inne działalności usługowe. Przez północną część obszaru przebiegają drogi krajowe nr 46 oraz nr 94, stanowiące jednocześnie fragment obwodnicy północnej Opola. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają przede wszystkim drogi transportu rolnego, ul. Zapłocie oraz ul. Łanowa.

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 „Gosławice V” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały na obecnym etapie procedowania są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” w Opolu w skali 1:2000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2.

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.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie w części granic opracowania (ok. 7% powierzchni) projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu (XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu w jego części, ale kontynuując jednocześnie wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Tym samym w granicach obowiązującego planu miejscowego niniejszy projekt zakłada utrzymanie przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast w pozostałej części granic opracowania (pozostałe ok. 93% powierzchni granic) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” w Opolu definiuje przeznaczenia terenów przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną-usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jednorodzinną-usługową, usługi, zieleń urządzoną, tereny rolnicze, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną (kanalizację), drogi publiczne i ciągi piesze. Sposób zagospodarowania będący ustaleniem projektu planu uwzględnia uciążliwości związane z sąsiedztwem m.in. obwodnicy miasta. W projekcie planu wzięto pod uwagę aktualne przepisy prawa i większość wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” 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 kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Przedmiotowy projekt planu w części obejmującej granice obowiązującego planu miejscowego kontynuuje główne jego założenia projektowe. Dotyczą one głównie przeznaczenia terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Łanowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne. W odniesieniu do drogi 2KDL wyjaśnia się, iż stanowi ona część pasa drogowego, zarezerwowanego na poszerzenie ul. Zapłocie.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla mieszkańców może być prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi. Zagrożeniem 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, pełniących funkcje rekreacyjne tj. dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla części terenów zieleni urządzonej, które pełnić będą funkcję zieleni izolacyjnej, szczególnie te przylegające do terenów dróg publicznych, nie określono dopuszczalnego poziomu hałasu.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy oraz wskaźniki miejsc postojowych. Z ustalania powyższych wskaźników zrezygnowano jedynie na terenach zieleni urządzonej, rolniczych, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej, dróg publicznych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach tych nie wprowadzono również zasad scaleń i podziałów nieruchomości (tj. 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.

Skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 68 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 w wysokości 10% – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1-4MN), 15% – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (1-2MN/U, 1MW/U), jak również na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1-16MW), oraz 20% – na terenach usługowych. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej, dróg publicznych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Należy zauważyć także, że część powyższych terenów, będzie pełniła funkcję przestrzeni publicznych (obszary przestrzeni publicznej) oraz będzie zaspokajała potrzeby ogółu mieszkańców miasta. Zasadnym uznaje się zatem, aby grunty położone na wskazanych wyżej terenach, zostały pozostawione w gminnym zasobie nieruchomości, w związku z czym nieruchomości te nie powinny być przedmiotem obrotu.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie oraz inne oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami projektu planu miejscowego.

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.

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 obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu (XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.) nie uwzględnia m.in. obowiązkowego zakresu planu miejscowego określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym). Forma zapisu planu nie jest również dostosowana do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz do zasad techniki prawodawczej, co z kolei wpływa na niejednoznaczną interpretację jego zapisów.

W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.), teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 20 – Gosławice. Głównymi kierunkami przekształceń są strefa mieszkaniowa (20.1.M) oraz strefa usługowa (20.2.U). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w powyższym dokumencie.

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

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. 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Projekt planu powstawał analizując jednocześnie potencjalne zagrożenia dla środowiska, dzięki czemu zidentyfikowane oddziaływania mogły być eliminowane na etapie tworzenia projektu. Skutki wprowadzenia w życie ustaleń planu mogą być różnorodne w zależności od rodzaju inwestycji, jakie powstaną oraz sposobu ich realizacji, w tym stosowanych rozwiązań technicznych i technologicznych, które nie są znane na etapie sporządzenia planu. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne. Oceniono, że realizacja niektórych ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze tzn., że sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektem planu może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej. Oddziaływanie korzystne może mieć charakter widocznych zmian w środowisku. Realizacja innych ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie - tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych, częściowo komunikacje (istniejącą lub do poszerzenia, a w niektórych przypadkach projektowaną), tereny infrastruktury technicznej. Z kolei realizacja ustaleń planu może mieć niekorzystny wpływ na stan środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć mniej korzystny wpływ na środowisko, niż dotychczasowe zagospodarowanie. Dotyczy to terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz nowych terenów pod infrastrukturę komunikacyjną (w zależności od kategorii drogi).

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. wprowadzenie drobnych formy zieleni np. szpalery drzew, krzewy, rozwiązanie gospodarki ściekowej i odpadowej, stosowanie najlepszych technik oraz rozwiązań technologicznych w przemyśle i usługach, najkorzystniejszych dla środowiska itp.

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 będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). 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 cywilnoprawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

W przypadku całkowitej realizacji ustaleń planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe w zakresie m.in. budowy infrastruktury technicznej w tym budowy układu komunikacyjnego. 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.

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. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do projektu planu składano od 31 lipca 2017 r. do 25 sierpnia 2017 r.

Uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), po stwierdzeniu nienaruszalności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola*

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich 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. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.

Ponadto w wyniku wydanych w ostatnim czasie rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Opolskiego zmodyfikowano: definicję miejsc postojowych w zakresie dot. minimalnej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zapisy dotyczące określenia maksymalnej mocy odnawialnych źródeł energii.