

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXV/512/20 Rady Miasta Opola z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka w Opolu w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązuje uchwała nr XXII/383/16 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Arki Bożka – obwodnica w Opolu. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było zbadanie możliwości wprowadzenia zmian uwzględniających dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Analizowany obszar położony jest we wschodniej części Opola w sąsiedztwie zakładów drobiarskich, obwodnicy północnej miasta i ulicy Częstochowskiej. Teren opracowania jest niewielki, w znacznej części już zainwestowany. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od wschodu – ulica Powstańców Warszawa (obwodnica północna), od południa – ulica Częstochowska, od zachodu – ulica Arki Bożka i od północy – droga bez nazwy.

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 Arki Bożka w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka 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 (jeśli uwagi zostaną złożone).

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.

Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania ma historycznie ukształtowany układ urbanistyczny i występują tu zabytki, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono natomiast granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale występują obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Obszary te oznaczono na rysunku planu oraz wprowadzono stosowne zapisy do uchwały.

Analizowany teren jest już zabudowany, ale istnieje jeszcze możliwość uzupełnienia zabudowy lub nieznacznej rozbudowy istniejących obiektów, dlatego też wprowadzone ustalenia umożliwiają

niewielką ingerencję w istniejący sposób zagospodarowania terenu. Wprowadzone parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne umożliwiające intensyfikację zabudowy uwzględniają stan istniejący. Poza tym uwzględniono istniejącą zielen do zachowania oraz pojedyncze drzewa do zachowania.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%, ponieważ nie przewiduje się tu wzrostu wartości nieruchomości. Przeznaczenie terenu nie zmienia się w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji obowiązujących 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 zadaniem nowego planu będzie kontynuacja założeń projektowych zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr XXII/383/16 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Arki Bożka – obwodnica w Opolu. Kontynuacja myśli urbanistycznej jest istotna w celu ochrony ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju stanowiących podstawę planowania przestrzennego. W tym przypadku kontynuacja odnosić się będzie przede wszystkim do konsekwentnej ochrony środowiska, utrzymania przeznaczenia terenu, uwzględnienia przyjętych rozwiązań komunikacyjnych. Poza tym uwzględnione zostaną wyniki przeprowadzonych analiz aktualności zapisów względem przepisów prawa, kompozycyjno-estetycznych, własnościowych. Istotne znaczenie w rozwiązaniach projektowych będą miały również wnioski, opinie, uzgodnienia i uwagi wnoszone w trakcie procedury planistycznej

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego. 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. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. W dokumencie tym wskazano, że m.in. uchwała nr XXII/383/16 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Arki Bożka – obwodnica w Opolu jest częściowo aktualna i wymaga aktualizacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje na przedmiotowym terenie strefę aktywności gospodarczych na obszarze 22.3.P w jednostce urbanistycznej Kolonia Gosławicka. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do wyznaczenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarze 22.3.P. Poza tym istotne są przebiegi ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednia rezerwa terenu oraz uwzględnienie przebiegającej infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznej.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest zbadanie możliwości wprowadzenia niewielkich zmian w obowiązującym planie uwzględniających dostosowanie zapisów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Dotychczas obowiązujące ustalenia wymagają weryfikacji i aktualizacji w zakresie przyjętych zapisów, linii zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka w Opolu nie wprowadza nowych funkcji, ale uwzględnia istniejący sposób użytkowania terenu. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do stanu istniejącego pozostają bez większych zmian, zatem plan nie ma innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż aktualne zagospodarowanie. Teren opracowania jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną.

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. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych

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 i 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.