

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „ulica Budowlanych I” 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. z 2021 r. 741), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz określeniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXXI/658/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu przeprowadzono w październiku 2020 r. Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnione było przede wszystkim potrzebą uwzględnienia wyników zawartych w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola (Uchwała nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r.), w tym uznanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu (Uchwała nr XXXIV/520/12 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2012 r.) za częściowo aktualne oraz potrzeba dostosowania zapisów planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 10 ha, którego granice stanowią od północy i wschodu – fragment obszaru Kamionka Odra I, od zachodu – krawędź ul. Budowlanych oraz Odra, od południa – ul. Nysy Łużyckiej.

Analizowany obszar stanowi część obrębu Opole i usytuowany jest w centrum miasta. Jest to obszar zurbanizowany. Charakteryzuje się zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. W granicach obszaru zlokalizowany jest zabytek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Teren położony jest między Odrą, a terenami dawnego rekultywowanego wyrobiska Kamionka Odra I w Opolu. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest od ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej.

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 „ulica Budowlanych I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały są:

- rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 (jeśli uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowaniu 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.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowym stanem prawnym

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązuje uchwała nr XXXIV/520/12 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu. W związku z tym na przedmiotowym obszarze realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego uwzględnia główne przeznaczenia terenu obowiązującego dokumentu planistycznego, w dużej mierze kontynuując wcześniejsze przyjęte rozwiązania projektowe. Projekt planu przeznaczył teren opracowania przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny

zabudowy usługowej oraz obsługę komunikacyjną. Główna zmiana co do obowiązującego planu to wyodrębnienie terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej). Teren w liniach rozgraniczających w całości jest własnością gminy Opole. Na obszarze opracowania istnieje zabudowa, która użytkowana jest jako budynki administracyjno-biurowe oraz garażowe. Głównym celem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest uwzględnienie potrzeb miasta związanych z zapewnieniem większej oferty mieszkaniowej, a w tym przypadku związanych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej przez Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Wdrożenie inwestycji OTBS zapewni uporządkowanie procesów inwestycyjnych na opracowywanym obszarze poprzez wprowadzenie dogodnych warunków zarówno mieszkaniowych, jak i komunikacyjnych. Wychodzi także naprzeciw oczekiwaniom społecznym przez możliwości zaoferowania kolejnych mieszkań prawidłowo osadzonych funkcjonalnie w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, na obszarze dobrze skomunikowanym i wyposażonym w okolicy w zaplecze usługowe. Teren stanowi część miasta, który preferowany jest do realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzenie danego zagospodarowania nie spowoduje kolizji między sąsiadującymi funkcjami, a będzie ich dopełnieniem, co jest konsekwentną realizacją polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiącym dla jednostki urbanistycznej nr 17- Zakrzów o sukcesywnie przekształcanie obszaru w kierunku mieszkaniowym, usługowym oraz zieleni. Zgodnie z powyższym przedmiotowy obszar sukcesywnie przekształcany jest w kierunkach mieszkaniowych, usługowych, a także zieleni. Realizacja planowanej zabudowy wielorodzinnej nawiązuje do otaczającej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Nysy Łużyckiej (w tym w zakresie przyjętych parametrów), co wiąże się z zachowaniem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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 „ulica Budowlanych I” 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, przeznaczeniach terenów na określone cele oraz ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważany 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.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Występują natomiast obszary, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla mieszkańców może być prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (wysokie – raz na 10 lat, średnie – raz na 100 lat, niskie – raz na 500). Dla powyższych obszarów obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas generowany przez ruch samochodowy na ulicy Budowlanych oraz Nysy Łużyckiej. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W treści uchwały uwzględniono odwołania do rysunku, m.in. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Nie ustalono wskaźników na terenach zieleni urządzonej oraz terenach dróg, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy.

Dla terenów przeznaczonych na zieleni urządzonej oraz drogi publiczne, nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości (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. 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 obowiązywały już plany miejscowe uchwalone w 2012 r., a przyjęte zapisy nie spowodują wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenu 1MW/U wprowadzono w projekcie uzupełnienie o funkcję mieszkaniową,

jednak z uwagi na fakt, że teren stanowi własność Gminy Opole i nie jest planowane zbycie ww. nieruchomości z uwagi na planowaną inwestycję mieszkaniową na potrzeby lokalnej społeczności, także dla tego terenu przyjęto stawkę tzw. renty planistycznej 0%.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń 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 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 w tym wskazano, że obowiązujące wówczas wszystkie plany, w tym uchwała nr XXXIV/520/12 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu, straciły w części aktualność i wymagają stopniowo zmiany.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r., obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 17 – Zakrzów, główne kierunki zagospodarowania przestrzennego to strefa usługowa 17.3.U oraz strefa aktywności gospodarczej 17.4.P oraz w obrębie jednostki urbanistycznej nr 28 - Stare Miasto. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego to strefa usługowo-mieszkaniowa 28.1.C. Przyjęte w projekcie planu zmiany wobec obowiązującego dotychczas planu miejscowego (wprowadzenie terenu o funkcji mieszkaniowo-usługowej) są zgodne z polityką przestrzenną założoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż wprowadzając funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej wypełniają zapis stanowiący o sukcesywnym przekształcaniu obszaru w kierunku mieszkaniowym, usługowym oraz zieleni. Odpowiednio zgodnie z zasadami ładu przestrzennego parametry planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej dostosowano do istniejącej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej położonej przy ul. Nysy Łużyckiej, zgodnie z zapisem Studium o konieczności dostosowania się do postulowanych parametrów do określania indywidualnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. (str. 213 Studium).

Zgodnie z zapisami Studium uikzp (str. 213) „W tabeli 32 podano postulowaną, optymalną dla Opola wysokość zabudowy. (...) Lokalizacja obiektu, bądź zespołu obiektów wysokościowych będzie miała bardzo duży wpływ na krajobraz miasta. Dlatego też w momencie pojawienia się potrzeby lokalizacji takiego obiektu powinno się opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz szczegółową koncepcję zagospodarowania terenu. Poza tym w Studium nie określa się wielu szczegółowych, równie ważnych warunków np. maksymalnej wysokości, formy, funkcji itd. gdyż powinien o tym zdecydować plan miejscowy.” W przypadku niniejszego projektu planu dla terenu 1MW/U została opracowana szczegółowa koncepcja zagospodarowania terenu i na jej podstawie opracowano zapisy projektu planu miejscowego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

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 ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Budowlanych I” w Opolu 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.

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.

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 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 cywilno-prawnym oraz realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Miejskowy 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 w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

8. Objasnienia

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).