

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego 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 2018 r. poz. 1945), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opolu podjęła Uchwałę nr LII/1061/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu.

Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnia się przede wszystkim koniecznością ustalenia przeznaczenia terenów, wprowadzeniem odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnika miejsc postojowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej) adekwatnie do potrzeb inwestycyjnych, a także z usprawnieniem procesów inwestycyjnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy – tereny rolne, od wschodu – ogrody działkowe zlokalizowane między ulicą ks. Bolesława Domańskiego i Kanałem Ulgi, od południa – ulicą Generała Józefa Hallera, od zachodu – ulicą ks. Bolesława Domańskiego.

Obszar opracowania obejmuje około 36 ha. Położony jest w zachodniej części miasta, w dzielnicach: Półwieś i Zakrzów. W bezpośrednim sąsiedztwie ulicy ks. Bolesława Domańskiego teren ten jest intensywnie zagospodarowany, głównie na funkcje mieszkaniowe, w tym jednorodzinne oraz wielorodzinne. W granicach analizowanego obszaru znajdują się również grunty orne, nieużytki zadrzewione i zakrzewione, a także ciek wodny Brennik. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przede wszystkim przez ulicę ks. Bolesława Domańskiego i ulicę Krupniczą. Należy zaznaczyć, iż przedmiotowy obszar w znacznej części obejmuje tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponadto na analizowanym obszarze znajdują się zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, przebiega korytarz radiotelekomunikacyjny.

W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych, ale występują również działki Gminy Opole oraz kościołów i związków wyznaniowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opolu sporządził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały na tym etapie procedury planu są:

- rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2,

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. Skala 1:2000 przyjęta ze względu na ekstensywny rodzaj zabudowy oraz dużą powierzchnię opracowania.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie w granicach opracowania projektu planu nie znajdują się żadne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.).

Niniejszy projekt uchwały uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu, dlatego określa przeznaczenie na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług, tereny zabudowy wielorodzinnej oraz tereny usług, tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej oraz tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze, dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne oraz tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo. Projekt planu wprowadza tereny ciągu pieszo–rowerowego (1-2KPR) przebiegającego od ulicy ks. Bolesława Domańskiego przez działkę o nr 98, a następnie przez tereny zieleni urządzonej i tereny rolnicze łącząc się z ulicą Feliksa Nowowiejskiego. Ciąg pieszo-rowerowy stanowi połączenie rozrastającej się zabudowy części dzielnicy Półwsi z częścią miasta nad Odrą i szybszym połączeniem spacerowo-rowerowym do centrum. Teren drogi wewnętrznej (1KDW) został poszerzony do 8 m szerokości z placem do zawracania z możliwością zrealizowania miejsc postojowych. Teren dróg publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku symbolem 1KDX został poszerzony o działkę położoną obok należącą do Gminy Opole oraz fragment działki osób fizycznych w celu zachowania rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego. Teren drogi dojazdowej (1KDD) został poszerzony w południowej jej części do szerokości 10 m, aby ulica spełnia wymogi techniczne. Teren pod drogę wewnętrzną – ciąg pieszo-jezdny (2KDW), dzięki któremu będzie możliwa obsługa działek na terenie 4MN/U i 5MN/U. Wprowadzono zapisy chroniące zabytki poprzez wprowadzenie zapisów zakazu rozbudowy, nadbudowy, zachowania oryginalnych parametrów zabudowy, zakazu zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu, zachowanie otworów okiennych i drzwiowych, a także zachowanie detalu architektonicznego. Uwzględnione zmiany mają umożliwić optymalne funkcjonowanie i rozwój gospodarczy obszaru.

Uwzględniając występowania w bliskim sąsiedztwie projektowanego obszaru tereny zamknięte resortu obrony narodowej, stanowiące kompleksy wojskowe o nr.: 2365 Opole (plac ćwiczeń), 2706 Opole (koszarowy), 2707 Opole (koszarowy), 2716 Opole (szpitalny) oraz nr 5608 Opole (socjalny), które nie posiadają ustalonych stref ochronnych istniejący i projektowany stan zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na powyższych terenach zamkniętych resortu obrony narodowej, projekt także zapewnia dostęp do istniejących i planowanych linii komunikacyjnych.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego 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 ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Zarówno część tekstowa, jak i graficzna uwzględniają obowiązkowe ustalenia wynikające 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 terenu, 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. Obszar opracowania jest częściowo zurbanizowany. Układ komunikacyjny jest częściowo ukształtowany. Istniejące sieci infrastruktury technicznej zapewniają zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, a także odbiór ścieków. Ustalenia planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego.

W treści uchwały uwzględniono odwołania do rysunku, m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, odległości linii zabudowy). Wyjaśnia się także, iż skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie projektu planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 36 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych – ulic zbiorczych, dojazdowych, ciągu pieszo-jezdnego, dróg wewnętrznych, terenów zieleni urządzonej, terenów rolniczych, a także terenów wód powierzchniowych śródlądowych nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, co należy rozumieć jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane w tym zakresie przepisami odrębnymi. 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 scalenia 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. Dla terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenów zieleni urządzonej oraz terenów rolniczych, terenów wód powierzchniowych śródlądowych niniejsza uchwała ustala stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, przyjęte w wysokości 0%. Przeznaczenie terenu drogi wewnętrznej (1KDW, 2KDW), drogi publicznej zbiorowej (1KDZ), dojazdowej (1KDD), ciągu pieszo-jezdnego (1KDX), teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS), tereny zieleni (1ZP/R, 2ZP/R, 3ZP/R, 4ZP/R) nie zmieni się względem istniejącego zagospodarowania. Natomiast projektowany ciąg pieszy 1-2KPR, ze względu na to, iż jego realizacja będzie stanowiła cel publiczny, nie wykaże wzrostu wartości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Ilekcroć 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.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny, w granicach których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (średnie – raz na 100 lat, niskie – raz na 500 lat). Występuje natomiast zagrożenie powodzi w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Na terenach zagrożonych ogranicza się ekspansję nowej zabudowy. Dla powyższych obszarów obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowym 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 mieszkaniowo-usługowej”, „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez teren opracowania przebiega oś korytarza radiotelekomunikacyjnego dla której w odległości 10 m od osi linii, a więc wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50m nad poziomem terenu.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

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*, będącej załącznikiem do Uchwały nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. Ocena przeprowadzona jest systematycznie zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W dokumencie tym wskazano, iż większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.), obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 4 – Półwieś, a także nr 5 – Zaodrże. Przewiduje się tu następujące kierunki zagospodarowania: strefa mieszkaniowa 4.2.M i strefa zieleni i wód powierzchniowych 4.7.Z w jednostce urbanistycznej Półwieś oraz strefa mieszkaniowa 5.1.M w jednostce urbanistycznej Zaodrże. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie ze Studium, zatem nie narusza jego ustaleń. Wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty w nim zawarte.

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. Teren opracowania jest w części zagospodarowany, a sporządzenie planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnianie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

W procedurze sporządzania 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. z 2018 r. poz. 2081). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko, a mniej uciążliwe oddziaływania będą w całości rekompensowane przez oddziaływania pozytywne. Nie przewiduje się nowych inwestycji, które wpłynęłyby znacząco niekorzystnie na środowisko przyrodnicze. Dużą część opracowywanego obszaru stanowi przeznaczenie terenu pod tereny zieleni urządzonej oraz tereny rolnicze, które mają korzystny wpływ na środowisko naturalne. Pozostała część to tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej. Nową funkcją będzie projektowana droga publiczna – 2KDX (publiczny ciąg pieszo-jezdny), której budowa może mieć mniej korzystny wpływ dla środowiska przyrodniczego, ale z drugiej strony znacznie poprawi obsługę komunikacyjną istniejącej i projektowanej zabudowy w jej sąsiedztwie.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu będzie 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 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 projektu planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a przeprowadzenie, zgodnie z nimi, 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.

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 całościowego 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 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.

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 tym planem.

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

Procedura opracowania planu przeprowadzona jest zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do planu można było składać od 5 marca 2018 r. do 31 marca 2018 r. Ogółem wniesiono 22 pisma, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. 13 wniosków – uwzględniono w pełni oraz 6 – uwzględniono częściowo, a 3 pozostałe pozostawiono bez rozstrzygnięcia ze względu na to, że ich treść miała charakter informacyjny, nie wnoszący postulatów do uwzględnienia lub wykraczała poza zakres miejscowego planu. Spośród wniosków dwa, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko. Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się w listopadzie 2018 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 13 listopada 2018 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna 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.

Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w Urzędzie Miasta Opola na Placu Wolności, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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.