

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr II/11/18 z dnia 6 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” w Opolu (uchwała nr XIV/188/11 Rady Miasta Opola z dnia 25 sierpnia 2011 r.) oraz „Gosławice II” w Opolu (uchwała nr XLVIII/951/17 Rady Miasta Opola z dnia 28 września 2017 r.). Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było wniesienie wniosków o zmianę zapisów dotyczących przedmiotowego terenu w obowiązujących planach. Biorąc pod uwagę, iż uwzględnienie wniosków może przyczynić się do efektywniejszego wykorzystania terenu i jego funkcjonalnego, estetycznego zagospodarowania, podjęto uchwałę inicjującą deklarując wolę zbadania możliwości wprowadzenia zmian.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w dzielnicy Gosławice w Opolu i zajmuje powierzchnię blisko 15 ha. Granice planu stanowią: od północy: granica administracyjna Opola (oraz gminy Turawa), od wschodu: ulica Górna, od południa: ulica Wygonowa i od zachodu: aleja W. Witosa. Teren dotychczas był użytkowany rolniczo, ale od pewnego czasu stopniowo jest przekształcany i zabudowywany. Usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego „Turawa Park” (położonego w Zawadzie na terenie gminy Turawa), a także obwodnicy północnej miasta. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” 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.

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 nie ma historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego i nie występują tu zabytki, nie wprowadzono tu 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.

Większość terenów nie jest jeszcze zabudowana i zagospodarowana, dlatego wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych są tu istotne. Szczególnie ważne jest zapewnienie jak najlepszych warunków do życia przyszłym mieszkańcom terenów zabudowy wielorodzinnej, czy też szpitali i zakładów opieki medycznej.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na zieleni urządzoną, drogi publiczne, nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego dla wyszczególnionych terenów wynika stąd, iż nie są to działki budowlane. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej, 20% dla terenów zabudowy usługowej i 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni).

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji 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

Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Mimo obowiązujących planów, teren nie jest jeszcze zabudowany, ponieważ proces ten następuje stopniowo, a w trakcie realizacji zgłaszane są nowe potrzeby inwestycyjne. Najważniejszym celem nowego planu jest zatem wprowadzenie pewnych niewielkich zmian, które pozwolą na lepsze, bardziej efektywne, funkcjonalne wykorzystanie terenu. Zaznaczyć jednak należy, że główne założenia obowiązujących planów są utrzymywane. W planie uwzględnia się poza tym aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” 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 łąd 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 łądu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje założenia projektowe wcześniej opracowywanych dokumentów, w zakresie przeznaczenia terenu, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, tj. historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, w tym wielu zabytków, a także zasad funkcjonowania. 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. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być tu natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania

zbiorowego”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren opracowania jest zurbanizowany, a zapisy planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

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 większość obowiązujących planów wymaga wprowadzenia zmian. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” w Opolu, który uchwalono w 2011 r., jego zapisy wymagają już w części aktualizacji. Drugi z obowiązujących planów – „Gosławice II” w Opolu opracowano po przyjęciu Oceny aktualności. W związku z tym przedmiotowa Ocena nie oceniała dokumentu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje tu m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa na obszarze 20.1.M oraz strefa usługowa na obszarze 20.2.U w jednostce urbanistycznej Gosławice. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do wyznaczenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarze 20.2.U oraz zakazu zabudowy w strefach bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia. Poza tym istotne są przebiegi ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednia dla nich rezerwa terenu oraz wprowadzenie zieleni urządzonej, terenów sportowych, ścieżek rowerowych i powiązanie ich z systemem zieleni.

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

Celem opracowania planu miejscowego było zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków o zmianę planu oraz 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” w Opolu nie wprowadza nowych funkcji. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do obowiązujących dokumentów pozostają bez większych zmian, zatem nowy plan nie ma innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż plany dotychczas obowiązujące.

Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz społeczną. Występujący tu układ dróg podstawowych zapewnia sprawne połączenia z centrum miasta i z obwodnicą Opola, ale wewnętrzną obsługę komunikacyjną należy jeszcze rozwijać i rozbudowywać.

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 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. Wnioski do projektu planu były zbierane w styczniu 2019 r. i wpłynęło ogółem 27 pism, w tym 18 od instytucji. Większość wniosków została uwzględniona w całości lub w części. Na przełomie marca i kwietnia projekt planu był opiniowany i uzgadniany, a od 20 maja do 18 czerwca 2019 r. projekt był wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 41 uwag do planu, przy czym znaczna część była wniesiona w kilku egzemplarzach o zbliżonej treści. Większość uwag w części uwzględniono, a w części nie uwzględniono. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Nie uwzględniono w całości 8 uwag, które odnosiły się do zmiany przeznaczenia terenu 1ZP i 2ZP na funkcje mieszkaniowe lub usługowe. Uwagi odrzucono ze względu na potrzebę zachowania terenów biologicznie czynnych na osiedlu. Tereny zieleni urządzonej wpływają na poprawę klimatu miejskiego, służą mieszkańcom do rekreacji, umożliwiają przeprowadzenie infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych. Dodatkowo przez teren ten przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, który znacznie ogranicza zagospodarowanie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Takie przeznaczenie terenu wynika również z dotychczasowych opracowań planistycznych.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości, wając 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, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.