

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Partyzancka I” 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. 2018 r. poz. 1945), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opolu podjęła uchwałę nr V/92/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu.

Podjęcie uchwały inicjującej było uzasadnione koniecznością wprowadzenia zmian przeznaczeń terenów wynikających z wniosków o zmianę miejscowego planu umieszczonych w rejestrze wniosków o sporządzenie bądź zmianę planu. Ponadto fakt przystąpienia był uzasadniony wzmożonym ruchem inwestycyjnym na opracowywanym terenie oraz zbadaniem możliwości zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 2 ha. Jego granice stanowią: od północy: ulica Kazimierza Górskiego, ul. Partyzancka, tereny dawnej zabudowy folwarcznej na działce nr 6/44, od wschodu: granice działek nr 6/42, 6/46, 6/44 oraz tereny zieleni i wód powierzchniowych, od południa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ulica Partyzancka oraz tereny zieleni, od zachodu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna.

Obszar zlokalizowany jest w północnej części Opolu, w dzielnicy Półwieś. Jest zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną. Przez obszar opracowania przebiega droga krajowa nr 45 (ul. Partyzancka). Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi zbiorcze i dojazdowe zlokalizowane poza granicami objętymi opracowaniem. Część terenu objętego opracowaniem znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Na strukturę własności składają się głównie grunty osób fizycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opolu sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do projektu uchwały na obecnym etapie procedury jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu w skali 1:1 000, który stanowi integralną część uchwały, stanowiący załącznik nr 1.

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

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu, na podstawie którego wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu rozszerza katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenu o tereny zabudowy usługowej dla działki nr 78/48 k.m. 8 obręb Półwieś. Ponadto zmienia się przeznaczenie terenu dla działki nr 5/4 k.m. 8 obręb Półwieś z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu jako 1MW oraz 3MW uwzględniają ustalenia wydanych już w 2010 r. i 2018 r. decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu definiuje przeznaczenie terenów przede wszystkim na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny dróg publicznych – ulic zbiorczych oraz tereny dróg wewnętrznych oraz tereny zabudowy usługowej. W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów uwzględniają fakt, iż część obszaru w granicach opracowania jest zainwestowana.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” 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 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. Dodać należy, iż przedmiotowy projekt planu kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenu oraz zasad funkcjonowania obszaru. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące drogi publiczne.

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. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” oraz „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania

zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi. Część terenu opracowania znajduje się w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach drogi publicznej, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenie tym nie wprowadzono również zasad 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. terenu w tym zakresie.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej (MN/U), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i na terenie dróg wewnętrznych oraz terenach zabudowy usługowej (KDW/U). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

Szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW) została ustalona na 6 m z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu. Przyjęta szerokość zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych oraz spełnia docelową funkcję transportową przy istniejących uwarunkowaniach terenowych. Ewentualne poszerzenie pasa drogowego kosztem terenu już zagospodarowanego byłoby nieuzasadnione ekonomicznie w stosunku do funkcji pełnionej przez ulicę.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ilekoć 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 większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu uznano za częściowo aktualny. W Ocenie aktualności uznano również, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem częściowo aktualnym, ponieważ nie obejmuje znacznej części miasta, dołączonej z dniem 1 stycznia 2017 r. do Opola. W związku z tym opracowano nowe *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 4 – Półwieś. Głównym kierunkiem przekształceń dla obszaru objętego projektem planu jest strefa mieszkaniowa (4.1.M). 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 Studium.

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.).

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie lub jego zagospodarowanie nie zmieni się – w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny dróg, oddziaływania w ogólnej ocenie zidentyfikowano jako neutralne.

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. pozostawienie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wzbogacenie terenów o zieleń, realizację systemów chroniących grunt i wody powierzchniowe i podziemne, utrzymywanie przepustowości rowów melioracyjnych, a także działań ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza i emisję hałasu.

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 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.

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 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 25 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. Większość z nich została częściowo uwzględniona. Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się w czerwcu 2019 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 4 lipca 2019 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.

8. Objaśnienia

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.