

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” 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 XVI/328/19 z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu (uchwała nr XLVI/870/17 Rady Miasta Opola z dnia 6 lipca 2017 r.). Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było dostosowania zapisów obowiązującego planu do aktualnych uwarunkowań prawnych oraz rozważenie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego w postaci usług oświaty lub usług opieki zdrowotnej. Funkcje te na tym terenie, który silnie rozwija się pod względem zabudowy mieszkaniowej, będą jak najbardziej pożądane przez mieszkańców.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w dzielnicy Gosławice w Opolu i zajmuje powierzchnię około 70 a. Granice planu stanowią: od północy: ulica Tarnopolska, od wschodu – granice działek nr 1109/18, nr 1110/12, k.m. 18, obręb Gosławice, od południa – granice dz. nr 1111/12, nr 1111/1, nr 1108/13, nr 1112/2, k.m. 18, obręb Gosławice, od zachodu – granica dz. nr 1107/1, k.m. 18, obręb Gosławice. Teren dotychczas był nieużytkowany. Usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Właścicielem gruntu jest Gmina Opole.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały.

Text oraz rysunek 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.

Poza terenem drogi publicznej obszar ten nie jest zabudowany i zagospodarowany, dlatego wprowadzone ustalenia odnośnie wskaźników wykorzystania terenu tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych są tu istotne. Zapewni to odpowiednie warunki do korzystania z tego terenu przez użytkowników.

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 0% dla terenów zabudowy usługowej, terenów dróg i zieleni, ponieważ zostały one skwalifikowane jako inwestycje celu publicznego.

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. Dokładnie określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:500, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie obowiązuje zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego mogą być wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Mimo obowiązującego planu, teren nie jest jeszcze zabudowany. Najważniejszym celem nowego planu jest wprowadzenie nowej funkcji przeznaczenia terenu, która pozwoli na uzupełnienie potrzeb mieszkańców obszarów sąsiednich w zakresie usług publicznych. 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” 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 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 obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Dodać należy, iż projekt przedmiotowego planu kontynuuje założenia projektowe wcześniej opracowywanych dokumentów, w zakresie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem US/ZP, który w przedmiotowym planie został przeznaczony na funkcję usługową U. 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 związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu, opracowano i uchwalono w 2017 r., czyli 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 następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa na obszarze 20.1.M w jednostce urbanistycznej Gosławice. Najważniejsze z ustaleń dotyczą określenia funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenie 20.1.M. Najistotniejsze są tutaj jednak zapisy studium mówiące o dostępie mieszkańców dzielnicy do usług oświaty lub usług opieki zdrowotnej. Ponadto ważne są przebiegi ciągów komunikacyjnych i wprowadzenie zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych, powiązanych z systemem zieleni miasta.

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

Celem opracowania projektu planu miejscowego była aktualizacja zapisów miejscowego planu zagospodarowania pod względem formalno-prawnym. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest natomiast ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” w Opolu wprowadza nową funkcję. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do obowiązującego dokumentu ulega zmianie z funkcji US/ZP na funkcję U. Zapisy nowego planu będą miały zatem inny wpływ na środowisko przyrodnicze niż plan dotychczas obowiązujący.

Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną. Znajduje się jednak w strefie, gdzie infrastruktura jest doprowadzona. Występujący tu układ dróg podstawowych zapewnia sprawne połączenia z centrum miasta.

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

Projekt miejscowego planu 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 październiku i listopadzie 2019 r. i wpłynęło ogółem 13 pism, wszystkie od instytucji, w tym 2 pisma dotyczyły prognozy oddziaływania na środowisko. Po terminie zostało wniesione 5 pism. Większość wniosków została uwzględniona w całości lub w części.

Etap opiniowania i uzgadniania rozpoczął się w grudniu 2019 r. poprzez skierowanie projektu planu do odpowiednich organów i instytucji. Podczas posiedzenia Miejska Komisja Urbanistyczno-

Architektoniczna, w dniu 4 grudnia 2019 r. jednogłośnie zaopiniowała projekt planu pozytywnie. Po przeanalizowaniu projektu planu miejscowego oraz wysłuchaniu wyjaśnień projektantów, Komisja sformułowała wspólne wnioski, na podstawie których w projekcie planu miejscowego wprowadzono częściowe korekty. Pozytywna opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu wskazała, że należy uzupełnić treść prognozy oddziaływania na środowisko o zapis dotyczący występowania na terenie objętym zapisami planu, obszarów potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Zapis ten został wpisany do rzeczonej prognozy.

Uzgodnienie projektu planu przez Miejski Zarząd Dróg zawierało uwagi, które zostały częściowo uwzględnione w projekcie. Dostosowano zapis „dojazdy do nieruchomości” zgodnie z treścią uzgodnienia, jednak po konsultacjach wewnętrznych, zrezygnowano z usunięcia członu „drogi wewnętrzne”. Wprowadzone korekty planu, zostały ponownie uzgodnione z Miejskim Zarządem Dróg, tym razem pozytywnie, bez uwag. Zapisy skorygowano i uzupełniono odpowiednio do zmian i do obowiązujących przepisów prawa.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości, ważąc przede wszystkim interes publiczny z oczekiwaniami mieszkańców dzielnicy. Rozwiązania przedstawione w planie nie ingerują w prawo własności, gdyż jest to teren w całości należący do Gminy Opole.