

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” 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, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta podjęła Uchwałę nr XXIII/479/20 Rady Miasta Opola z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę Nr XXI/427/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu. Wojewoda Opolski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym z dnia 31 stycznia 2020 r. nr IN.I.743.5.2020.AB stwierdził nieważność części powyższej uchwały, zarzucając jej następujące naruszenia przepisów prawa:

- brak ustalenia na terach oznaczonych symbolami 1MW i 1MW/U minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- brak zgodności ustaleń badanego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.) związanych z umożliwieniem zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, równocześnie nie określając ani mocy urządzeń wytwarzających energię, ani rodzaju odnawialnego źródła energii. a także dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji elektrowni wiatrowych bez spełnienia wymaganego przepisem odrębnym warunku ich lokalizacji.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu przeprowadzono w lutym 2020 r. Podjęcie uchwały inicjującej uzasadniono przede wszystkim opracowaniem w całości planu miejscowego w spójny sposób z ustaleniem zapisów planu zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 14 ha, którego granice stanowią od północy – działki nr 23, 22/2, 22/7, 22/8, 22/6 k.m. 26, obręb Wójtowa Wieś, od zachodu – ulica Prószkowska (droga wojewódzka 414), od południa – granica obrębu Wójtowa Wieś, od wschodu – ulica Krapkowicka (droga krajowa 45). Obszar w granicach opracowania planu położony jest w południowo-zachodniej części Opola, w obrębie Wójtowej Wsi. Przez teren opracowania przebiega droga krajowa 45 oraz droga wojewódzka 414. Obszar użytkowany jest rolniczo, dlatego wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystywania 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 jedno- i wielorodzinnej. Na strukturę własnościową składają się przede wszystkim grunty gminy Opole oraz 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną, wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały są:

- rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,

- 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 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

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 oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad obsługi komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na obszarze opracowania obowiązuje uchwała nr XXI/427/19 Rady Miasta Opola z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW i 1MW/U i odpowiadających im ustaleń treści uchwały w §5 ust. 5 i 6, dla których Wojewoda Opolski Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr IN.I.743.5.2020.AB z dnia 31 stycznia 2020 r. stwierdził nieważność. Na terenach uchylonych ww. rozstrzygnięciem obowiązuje natomiast uchwała nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu. Na podstawie ww. uchwał wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę).

Przedmiotowy projekt planu miejscowego uwzględnia główne przeznaczenia terenu obowiązujących dokumentów planistycznych, kontynuując wcześniejsze przyjęte rozwiązania projektowe. Projekt planu przeznaczył teren opracowania przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, obsługę komunikacyjną, w tym zarezerwował teren pod projektowaną obwodnicę południową. Mimo obowiązujących planów, teren nie jest jeszcze zabudowany. Główne zmiany wynikają z dostosowania zapisów planu wskazanych w Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody Opolskiego oraz uwzględniono aktualne przepisy prawa. Poza tym w projekcie planu zmieniono przeznaczenie drogi wewnętrznej (4KDW) na drogę publiczną dojazdową (3KDD) z poszerzeniem jej do 15 m szerokości.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” 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 „Wójtowa Wieś III” 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 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. 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.

Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania nie ma historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego i nie występują tu zabytki, nie wprowadzono 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. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz wewnętrzne, zieleni urządzonej nie wprowadzono zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontu działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenów w tym zakresie. 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 scalania 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. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% ponieważ cały teren stanowi obszar, dla którego obowiązywały już plany miejscowe uchwalone w 2008 r. oraz 2019 r. Plan nie wprowadza nowych funkcji. Tereny nie ulegają zmianie co do przeznaczenia, lecz zmiany dotyczą przebiegu linii rozgraniczających, co wiąże się z zmianami powierzchni terenów, zatem nie przewiduje się zmian ich wartości.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeni 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 opracowywany dokument był przyjęty uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych Opola. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących planów wymaga wprowadzenia zmian.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje w granicach projektu planu m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa na obszarze 9.1.M w jednostce urbanistycznej Szczepanowice – Wójtowa Wieś. Istotne ustalenia odnoszą się do przebiegu ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu, wprowadzenia ścieżek rowerowych i powiązania ich z systemem zieleni.

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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu w porównaniu do obowiązujących dokumentów przeznaczenia terenów pozostają bez większych zmian, zatem nowy plan nie ma innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż plany dotychczas obowiązujące.

Fragment obwodnicy piastowskiej (1KDGP) oraz ul. Prószkowskiej (1KDZ) zostanie zrealizowany na podstawie decyzji Wojewody Opolskiego nr IN.I.7820.7.2019.AZ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „*Budowa obwodnicy Piastowskiej w Opolu etap I – od ul. Krapkowickiej do węzła Niemodlińska odcinek od km 0+000,00 do km 3+690,05*” wydanej 15 lipca 2019 r. Przedmiotowy projekt planu uwzględnia ww. decyzję. Zatem koszty realizacji układu drogowego wynikają z tej decyzji, a nie z uchwalenia przedmiotowego projektu planu.

Ustalenia planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan jest podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). W chwili wejścia w życie na obszarze objętym planem traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie projektu 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.

Środki na realizację budowy Obwodnicy Południowej w Opolu zarezerwowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola. Środki na realizację 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.

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 planem.

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

Projekt miejscowego planu 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.

Wnioski do planu można było składać od 3 marca 2020 r. do 25 kwietnia 2020 r. i wniesiono ogółem 18 wniosków. Część wniosków została złożona po wyznaczonym terminie ich zbierania.

Uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) po stwierdzeniu nienaruszalności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

8. Objasnienia

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, 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).