

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej 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 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXIX/586/20 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu dotyczy tereny, na części którego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” w Opolu, przyjętym uchwałą nr VI/53/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2015 r. Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń w/w obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przesłanką do rozpoczęcia prac nad planem było uwzględnienie przebiegu ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu, inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z równoczesną ochroną środowiska przyrodniczego oraz możliwości zapewnienia usług na potrzeby mieszkańców dzielnicy. Ważnym aspektem na przedmiotowym obszarze jest również uwzględnienie infrastruktury technicznej (gazociągi oraz linie elektroenergetyczne).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 5 ha, którego granice stanowią: od północy - granica działki nr 20, k.m. 19, obręb Groszowice, od wschodu: linia kolejowa nr 136 relacji Kędzierzyn-Koźle – Opole Groszowice, oraz granica działki nr 36/2, k.m. 19, obręb Groszowice, od południa: ulica Złota oraz centrum przesiadkowe Opole Grotowice, od zachodu: ulica Oświęcimska (droga wojewódzka nr 423).

Analizowany obszar zlokalizowany jest w południowej części Opola, w obrębie Grotowic. Na jego zagospodarowanie składają się przede wszystkim tereny przeznaczone pod budowę węzła komunikacyjnego, które obecnie są użytkowane jako grunty rolne. Część terenu stanowią także tereny nieużytki oraz tereny kolejowe. Przez teren przebiegają sieci infrastruktury technicznej tj. gazociąg wysokiego ciśnienia. Teren objęty przystąpieniem nie jest zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Dominuje tu własność osób fizycznych oraz grunty Gminy 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 w rejonie ulicy Złotej w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu w skali 1:1 000, 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 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 części obszaru objętego granicami opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” w Opolu (Uchwała nr VI/53/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2015 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu, ale jednocześnie będzie kontynuował wcześniej przyjęte rozwiązania projektowe. Zmiany w obowiązującym planie wynikają z rozpatrzenia wniosków oraz uwzględnienia nowych inwestycji w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji nowej zabudowy usługowej oraz terenów komunikacji.

W projekcie planu przewidziano tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni oraz tereny dróg publicznych. Nowe elementy zagospodarowania terenu powinny być dopasowane względem siebie i do innych, istniejących pod względem formy, stylu, kolorystyki, czy wykorzystanych materiałów.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Żłotej 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, 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. 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenu oraz zasad funkcjonowania obszaru. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym tereny, na których przewiduje się zabudowę usługową, przyporządkowano do odpowiadających im kategorii o dopuszczalnym poziomie hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne, zieleni urządzonej, zieleni nie ustalono szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie są to działki budowlane.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1 000, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stanowi ponadto integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. W celu ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu, umieszczono także wymiarowanie.

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 dla obszaru, na którym dotychczas obowiązywał plan miejscowy, zostały przyjęte w wysokości 0%, ponieważ nie przewiduje się na nim wzrostu wartości nieruchomości. Stawkę 0% przyjęto także dla obszarów zieleni i dróg publicznych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

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 Ocenie aktualności wskazano również, że wszystkie obowiązujące wówczas plany miejscowe straciły częściowo aktualność ze względu na zmiany w przepisach prawa. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest częściowo miejscowym planem, który został uchwalony w 2015 r. jego zapisy wymagają w części aktualizacji.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r., obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 27 – Grotowice. Przewiduje się tu strefę aktywności gospodarczych (27.2.P) jako kierunek zagospodarowania przestrzennego z odpowiednimi postulowanymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym w rejonie ulicy Złotej nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

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. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która ukazuje, iż realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego (sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem będzie miał neutralny wpływ na środowisko).

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego opracowana zostanie prognoza skutków finansowych. Natomiast przewiduje się, że uchwalenie niniejszego planu będzie rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą prawdopodobnie wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia czy budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

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). Dodatkowo 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 planie 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. Na wydatki gminy związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu wpływ może mieć koszt nabycia nieruchomości. 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 realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Można ją 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 11 września 2020 r. do 9 października 2020 r.

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, proporcjonalne i adekwatne 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 2019 r. poz. 393) 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, z 2002 r. Nr 18 poz. 170).