

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Wróblin I 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 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXIV/433/16 z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu dotyczy terenu, na części którego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Mikołaja w Opolu (uchwała nr XXXV/365/08 Rady Miasta Opola z dnia 28 sierpnia 2008 r). Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń w/w obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przesłanką do rozpoczęcia prac nad planem był wzmożony ruch inwestycyjny i konieczność wprowadzenia zasad zagospodarowania na terenach, które jeszcze nie mają planu. Istotną zatem była inwentaryzacja terenu i analiza kompozycji urbanistycznej, a w następstwie określenie parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalna wysokość zabudowy i dominant, miejsc postojowych). Ważnym aspektem na przedmiotowym obszarze jest również umożliwienie rozbudowy układu komunikacyjnego. Drogi w prawidłowy sposób powinny obsługiwać zainwestowane tereny.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr VIII/171/19 Rady Miasta Opola z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu. Wojewoda Opolski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 27 maja 2019 r. nr IN.I.743.38.2019.AD stwierdził nieważność w całości powyższej uchwały, zarzucając jej następujące naruszenia przepisów prawa:

- organ nadzoru wskazuje, iż brak ustalenia obligatoryjnych parametrów i wskaźników wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu dot. zabudowy dla terenów kolejowych, które dopuszczają tereny dróg wewnętrznych, zieleni, uzbrojenie terenu oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, gdzie dopuszcza się składy i bazy, nie wyczerpuje pełnego zakresu planu miejscowego co stanowi istotne naruszenie zasad jego sporządzania;
- poprzez brak ujawnienia w przedmiotowym planie przebiegu granic udokumentowanego złoża wapienia i margla dla przemysłu cementowego „Groszowice II – Wróblin” (WC 1852).

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystąpiono do ponowienia czynności, o których mowa w art. 11 i 17, w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawa. Biorąc pod uwagę stanowisko organu nadzorującego, do projektu uchwały wprowadzono niezbędne zmiany i w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 70 ha, którego granice stanowią: od północy – granice działek nr 424, nr 425, nr 426, nr 432/2, nr 430, nr 427, nr 693, nr 694 k.m. 1, obręb Wróblin, od wschodu – linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, od zachodu – droga wojewódzka nr 454, ulica Jana Sobieskiego, od południa – obwodnica północna miasta.

Teren jest częściowo zainwestowany. Przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów. W krajobrazie widoczne są intensywnie użytkowane grunty orne oraz łąki. Na południowym wschodzie na terenach przylegających

do obwodnicy północnej istnieje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna historycznie ukształtowana. Struktura własnościowa w granicach projektu planu jest zróżnicowana. Występują tu grunty m.in. osób fizycznych oraz państwowych jednostek organizacyjnych.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu w skali 1:2 000 (ze względu na ekstensywny rodzaj zabudowy oraz dużą powierzchnię opracowania), stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2,

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 terenów w rejonie ulicy Mikołaja w Opolu (Uchwała nr XXXV/365/08 Rady Miasta Opola z dnia 28 sierpnia 2008 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 mieszkaniowej, usługowej oraz terenów komunikacji.

W projekcie planu przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny zieleni oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej w granicach zabudowy dawnej wsi, uwzględniono zabytki i określono zasady ich ochrony. Nowe elementy zagospodarowania terenu powinny być dopasowane względem siebie i do innych, istniejących pod względem formy, stylu, kolorystyki, czy wykorzystanych materiałów. Ustalono ochronę istniejącego drzewostanu z nakazem jego uzupełniania. Ustalenia parametrów zabudowy dla istniejących budynków dostosowano do stanu rzeczywistego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wróblin I 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. 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.

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. Natomiast w południowo-wschodniej części planu znajdują się udokumentowane złoża wapienia i margla dla przemysłu cementowego „Groszowice II – Wróblin” (WC 1852). Występują również tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym tereny, na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową itd. przyporządkowano do odpowiadających im kategorii o dopuszczalnym poziomie hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 70 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

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, poza terenem oznaczonym symbolem 1P/U zostały przyjęte w wysokości 0%, ponieważ nie przewiduje się na nim wzrostu wartości nieruchomości, a także dla obszarów zieleni, infrastruktury technicznej, dróg publicznych, terenów kolejowych, 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 2008 r. jego zapisy wymagają w części aktualizacji.

Według Studium, obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 15 – Wróblin. Przewiduje się tu strefę mieszkaniową (15.1.M) jako kierunek zagospodarowania przestrzennego z odpowiednimi postulowanymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym Wróblin I w Opolu 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 większość jego ustaleń, nie wpłynie na stan środowiska lub będzie miała korzystny wpływ na środowisko. Inwestycje budowy dróg mogą mieć mniej korzystny wpływ na środowisko. Uznano także, iż pozytywne oddziaływanie będzie miała realizacja ustaleń planu na terenach: Z i ZP/U.

Uchwalenie planu 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 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. 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 z 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 12 maja 2016 r. do 1 czerwca 2016 r. Ogółem wniesiono 20 pism, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w czerwcu 2016 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 11 czerwca 2016 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan negatywnie większością głosów, a w swojej ocenie zawarła propozycje zmian m.in. w zakresie kształtowania zabudowy istniejącej i projektowanej. Na podstawie tej opinii w projekcie planu wprowadzono korekty. Projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgadniania przez odpowiednie organy.

Wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 29 sierpnia 2018 r. do 26 września 2018 r. W dyskusji publicznej, która odbyła się 20 września 2018 r. poza pracownikiem Urzędu Miasta uczestniczyła jedna osoba. W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 20 uwag, które zostały w znacznej mierze uwzględnione. Uwzględnienie uwag i wprowadzenie zmian wymagało ponownego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu. Po zakończeniu procedury uzgodnień ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 31 stycznia 2019 r. do 28 lutego 2019 r. W dyskusji publicznej, która odbyła się 7 lutego 2019 r. poza pracownikiem Urzędu Miasta Opola uczestniczyło 9 osób. W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag, które w części zostały uwzględnione, ale wprowadzone zmiany nie wymagały już ponowienia procedury.

W dniu 18 kwietnia 2019 r. Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr VIII/171/19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu.

Po przeprowadzeniu przez organ nadzoru oceny zgodności z prawem oraz prawidłowości procedury formalno-prawnej sporządzania i uchwalania w/w planu, rozstrzygnięciem nadzorczym nr IN.I.743.38.2019.AD z dnia 27 maja 2019 r., Wojewoda Opolski stwierdził nieważność uchwały w całości. Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje się ponowienia czynności proceduralnych w zakresie niezbędnym do doprowadzania do zgodności projektu planu z przepisami prawa. Wobec powyższego do projektu uchwały wprowadzono zapisy określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, wysokość budowli i urządzeń technicznych na terenach komunikacji kolejowych. Z uwagi na specyfikę terenu nie wyznaczono linii zabudowy, budynki będą lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym, z ustawą o drogach publicznych, z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Na rysunku oznaczono przebieg granic udokumentowanego złoża wapienia i margla dla przemysłu cementowego „Groszowice II – Wróblin” (WC 1852). Wprowadzone zapisy wymagały ponownego zaopiniowania projektu z Ministerstwem Środowiska Departamentu Polityki Surowcowej i Analiz oraz PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc 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 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).