

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego „Chmielowice II” 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. 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 z 2018 r. poz. 1496), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXVII/1273/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice II” w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice II” w Opolu stanowi część terenów, które w 2017 r. zostały włączone do granic administracyjnych Opola (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy; Dz. U. poz. 1134). Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność opracowania miejscowego planu na terenach, dla których obowiązujące do dnia 1 stycznia 2017 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc prawną. Za zasadne uznaje się także uregulowanie przeznaczeń terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 45 ha. Jego granice stanowią: od północy: granica administracyjna Opola, od północnego-wschodu: granica dzielnicy Żerkowice, od wschodu: działki nr 196/54, 94, 266/10 k.m. 3 obręb Chmielowice, od południa: granica administracyjna Opola, od zachodu: granica administracyjna Opola.

Zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Opola, w dzielnicy Chmielowice. Jest częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na obszarze objętym projektem planu znajduje się cmentarz. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo, ponadto znajdują się tereny byłej cegielni (w tym glinianki). Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi lokalne, dojazdowe i drogi wewnętrzne. Na części obszaru zlokalizowane jest udokumentowane złożę surowca ilastego ceramiki budowlanej „Komprachcice”. Na strukturę własności składają się głównie grunty osób fizycznych oraz grunty oddane w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa. Mniejszą powierzchnię zajmują grunty Gminy Komprachcice, grunty Gminy Opole, Skarbu Państwa oraz spółek prawa handlowego.

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 „Chmielowice II” 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 „Chmielowice II” w Opolu w skali 1:2000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), 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 nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu definiuje przeznaczenie terenów przede wszystkim na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, lasy, tereny cmentarzy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnicze, drogi publiczne i drogi wewnętrzne. W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa i większość wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu. 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 „Chmielowice II” 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 łąd 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 i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” lub „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Część terenu opracowania znajduje się w odległości do 50 m od granicy cmentarza, 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 zieleni urządzonej, lasów, cmentarzy, terenach rolniczych, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury komunikacyjnej, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach tych 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. terenów w tym zakresie.

Skala rysunku planu 1:2000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 45 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15% - na terenach mieszkaniowo-usługowych oraz 20% - na terenach usługowych, Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, lasów, cmentarzy, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych i wewnętrznych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

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.

Ileokroć 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. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu. 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 8 – Chmielowice. Głównymi kierunkami przekształceń są strefa mieszkaniowa (8.1.M) oraz strefa zieleni i wód powierzchniowych (8.4.Z.). 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. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne. Oceniono, że realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze tzn. że sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektem planu może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na lasy, tereny zieleni urządzonej i zieleni urządzonej wraz z terenami wód. 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. wprowadzenie drobnych form zieleni np. szpalery drzew, krzewy, rozwiązanie gospodarki ściekowej i odpadowej, stosowanie najlepszych technik oraz rozwiązań technologicznych w przemyśle i usługach, najkorzystniejszych dla środowiska itp.

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 17 września do 10 października 2018 r. Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się w kwietniu 2019 r. Podczas posiedzenia, które

odbyło się 9 kwietnia 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.

Projekt następnie przekazano do opiniowania i uzgadniania do odpowiednich organów i instytucji. Wszystkie opinie i uzgodnienia były pozytywne.

W trakcie procedury opracowania projektu mpzp złożono wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w celu możliwości realizacji rozbudowy dróg publicznych (1KDL, 1KDD) i budowy wewnętrznych (4KDW, 5KDW) oraz terenu rekreacyjno-wypoczynkowego (4ZP). Marszałek Województwa Opolskiego w decyzji z dnia 10 lipca 2019 r. wyraził zgodę w ww. sprawie.

Wyłożenie projektu planu miała miejsce w dniach od 23 sierpnia 2019 r. do 20 września 2019 r., a uwagi można było wносить do 4 października 2019 r. Do projektu planu wpłynęło 17 uwag. Uwzględniono w całości jedną uwagę, nie uwzględniono 6 uwag. Uwzględniono w części, a w części nie uwzględniono 10 uwag. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej z terenów zieleni urządzonej, służących powiązaniom przyrodniczym pomiędzy terenami otwartymi, dopuszczenia obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów zieleni i wód mających potencjał do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych. Projekt planu umożliwia przebudowę istniejących obiektów produkcyjnych do czasu zmiany sposobu użytkowania. Ponadto nie uwzględniono uwag dotyczących umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, w celu ograniczenia intensyfikowania zabudowy na obszarze opracowania planu. Nieuwzględnione w części uwagi dotyczyły także korekty przebiegu pasa drogowego drogi 1KDD w obrębie kilku nieruchomości. Dokonano zmiany przebiegu linii rozgraniczających pasa drogowego w sposób jak najmniej ingerujący w sąsiednie nieruchomości. Dodatkowo uwagi odnosiły się do rezygnacji z wyznaczania odcinka drogi 1KDW w obrębie działki nr 172/5. Wskazany fragment drogi wewnętrznej jest konieczny w celu obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **8. Objasnienia**

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, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.

Ponadto w wyniku wydanych w ostatnim czasie rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Opolskiego zmodyfikowano: definicję miejsc postojowych w zakresie dot. minimalnej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zapisy dotyczące określenia maksymalnej mocy odnawialnych źródeł energii.