

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolonia Gosławicka I” w Opolu

#### Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXXVIII/754/21 z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kolonia Gosławicka I" w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność opracowania planu miejscowego na obszarze, który dotychczas nie miał planu. Ponadto przesłanką do rozpoczęcia prac nad planem była potrzeba ograniczenia zjawiska rozpraszania zabudowy powstającej w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych) i akustycznych (hałas z drogi krajowej nr 94 oraz linii kolejowej), jak również w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia. Dodatkowo plan ma za zadanie chronić cenne elementy środowiska przyrodniczego m.in. poprzez zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 63 ha. Jego granice stanowią: od północy: działki nr 79/35, 79/38, 79/41 k.m.5 obręb Kolonia Gosławicka; od zachodu: ul. Karminowa, działki nr 61/15, 60/14, 59/12, 58/4, 56/4, 55/4, 54/4, 53/4, 52/2, 51/2, 49/2, 48/1, 44/7, 43/3, 191/1, 685, 686, 106/1, 106/2 k.m.5 obręb Kolonia Gosławicka, 216/3, 158/1, 158/2, 157/1, 598, 153/2, 153/1, 216/4 k.m.8 obręb Kolonia Gosławicka; od południa: linia kolejowa nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne; od wschodu: granica administracyjna Opola.

Zlokalizowany jest we wschodniej części Opola i stanowi część obrębu Kolonia Gosławicka. Przez centralną część przedmiotowego terenu przebiega droga krajowa nr 94, stanowiąca obwodnicę Opola. Dodatkowo na analizowanym terenie znajdują się sieci infrastruktury technicznej tj. linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia (DN400 6,3MPa oraz DN150 4,0MPa). Teren opracowania w znacznej większości stanowi niezabudowane tereny rolnicze o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych). Jedyne niewielki obszar w północnej części planu zainwestowany jest częściowo w zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Teren objęty projektem planu jest zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Dominują tu nieruchomości osób fizycznych, nieruchomości gminy Opole oraz Skarbu Państwa.

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 „Kolonia Gosławicka I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolonia Gosławicka I” w Opolu w skali 1:2000 (załącznik nr 1),
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2),
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu (załącznik nr 3),

- dane przestrzenne (załącznik nr 4).

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.

Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania usytuowany jest poza historycznie ukształtowanymi układami urbanistycznymi i nie występują tu zabytki, nie ma 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, z uwagi na brak takich terenów.

Z uwagi na fakt, 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. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:2000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

### **Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym**

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych obszarów następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. decyzje wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873).

W związku z powyższym, w celu wprowadzenia zasad umożliwiających racjonalne wykorzystanie przestrzeni, opracowywany plan definiuje przeznaczenia terenów i wprowadza ustalenia dla: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenów zabudowy usługowej (U), terenów zieleni urządzonej (ZP), terenów rolniczych oraz terenów zieleni (R/Z), lasów (ZL), terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS), terenów dróg publicznych: skrzyżowań lub węzłów (KDI), ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP), ulic dojazdowych (KDD), terenów dróg wewnętrznych (KDW), terenów publicznych ciągów pieszych (KP) oraz terenów komunikacji kolejowej (KK).

### **Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolonia Gośławicka I” 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 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.

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. 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” lub „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: DN400 6,3MPa i DN150 4,0MPa oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, wzdłuż których możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych, a także linia kolejowa nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne, wzdłuż której możliwości zagospodarowania terenu również są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych.

Dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2KDD – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe, przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m z uwagi na to, iż obszar ten ma stanowić rezerwę terenu na potrzeby rozbudowy do szerokości 12m ul. Granatowej w Opolu, której część znajduje się poza granicami obszaru opracowania planu (dz. nr 367 A.M.5 obręb Kolonia Gosławicka).

Dla istniejącej drogi - ul. Janusza Korczaka, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (tereny dróg wewnętrznych), przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających tożsamą z szerokością działki drogowej, tj. ok. 6m. Z uwagi na fakt, iż jest to droga istniejąca, stanowiąca dojazd do kilku posesji zlokalizowanych w odległości m.in. ok. 4m od granicy działki drogowej, uważa się, iż przyjęta szerokość drogi jest wystarczająca.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Ww. wskaźników nie ustala się dla lasów (ZL), ponieważ dla tych terenów mają zastosowanie przepisy odrębne. Z ustalenia powyższych wskaźników zrezygnowano również na terenach zieleni urządzonej (ZP), terenach rolniczych oraz terenach zieleni (R/Z), terenach wód powierzchniowych śródlądowych (WS), 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. 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.

Skala rysunku planu 1:2000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 63 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 (MN), 20% - na terenach usługowych (U). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny rolnicze oraz tereny zieleni (R/Z), lasy (ZL), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny dróg publicznych (skrzyżowania lub węzły - KDI, ulice główne ruchu przyspieszonego - KDGP, ulice dojazdowe - KDD) tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny publicznych ciągów pieszych (KP) oraz tereny komunikacji kolejowej (KK), 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 się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ilekoć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

### **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 22 – Kolonia Gosławicka. Głównym kierunkiem przekształceń jest strefa zieleni i wód powierzchniowych (22.6.Z). W niewielkiej części obszar opracowania planu znajduje się także w strefie mieszkaniowej (22.1.M). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

### **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. 2021 r. poz. 247, poz. 784, poz. 922, poz. 1211, poz. 1551).

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 tereny rolnicze oraz tereny zieleni (R/Z) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP). Oddziaływanie korzystne może mieć charakter widocznych zmian w środowisku w przypadku przeznaczenia na tereny ZP oraz nie powodować widocznych zmian w środowisku w przypadku przeznaczenia na tereny R/Z. Realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie – w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), lasy (ZL), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny publicznych ciągów pieszych (KP), tereny komunikacji kolejowej (KK). Przedmiotowe przeznaczenia są realizowane na terenach, które pełnią już funkcje zgodnie z przeznaczeniem. Z kolei realizacja ustaleń planu może mieć niekorzystny wpływ na stan środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć mniej korzystny wpływ na środowisko, niż dotychczasowe zagospodarowanie w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej (U), tereny dróg publicznych (KDI – skrzyżowanie lub węzeł, KDGP – ulice główne ruchu przyspieszonego). Oceniono, że oddziaływanie niekorzystne nie spowoduje widocznych zmian w środowisku.

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 formy zieleni np. szpalery drzew, rozwiązanie gospodarki ściekowej i odpadowej, stosowanie najlepszych technik oraz rozwiązań technologicznych w przemyśle i usługach, najkorzystniejszych dla środowiska itp.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z przeprowadzonej analizy wynika, 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 przeznaczonych na cele publiczne, realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego. Dodatkowe skutki finansowe związane będą także z sumą należności i opłat za zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę).

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.

## **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.

### **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 6 kwietnia 2021 r. do 26 kwietnia 2021 r.

### **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, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.