

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinka 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. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XIV/205/19 Rady Miasta Opola z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinka II” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Malinka II” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązuje uchwała nr VI/49/07 Rady Miasta Opola z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Malinka w Opolu. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było potrzeba dostosowania zapisów obowiązujących przepisów prawa oraz zbadanie możliwości uwzględnienia wniesionych wniosków o zmianę planu.

Analizowany obszar położony jest na osiedlu Malinka w Opolu. Teren jest zurbanizowany, występuje tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa, usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu. Teren jest w pełni wyposażony w infrastrukturę społeczną, drogową oraz techniczną. Granice planu stanowią: od północy – aleja Solidarności, od zachodu – ulica Piotrkowska, od południa – ulica Cieszyńska, od wschodu – ulica Kaliska i ulica Bielska. W strukturze własnościowej dominują grunty spółdzielni mieszkaniowej, osób fizycznych oraz 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 „Malinka II” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinka II” w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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 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.

Większość terenów na obszarze objętym planem jest już zabudowana, dlatego wprowadzono ustalenia jedynie porządkujące istniejące zagospodarowanie terenu, korygujące nieznacznie ustalenia obowiązującego planu. Parametry zabudowy i wskaźniki uwzględniają istniejący stan zagospodarowania oraz ustalenia obowiązującego do tej pory planu miejscowego, wprowadzono dodatkowo jedynie intensywność zabudowy. Dominujące przeznaczenia terenu to zabudowa

mieszkańcowa wielorodzinna, której towarzyszą usługi publiczne i komercyjne, a w centralnej części obszaru znajduje się teren zieleni urządzonej.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na zieleni urządzonej, drogi publiczne, nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego dla wyszczególnionych terenów wynika stąd, iż nie są to działki budowlane. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni), a dla dwóch terenów zabudowy usługowej – 10%. Wynika to z faktu, iż plan opracowywany jest na terenie, dla którego dotychczas obowiązująca uchwała nr VI/49/07 Rady Miasta Opola z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Malinka w Opolu regulowała stawki procentowe.

Biorąc pod uwagę, 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 1:1000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu ucytelnienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być prowadzone inwestycje na podstawie pozwoleń na budowę. Teren jest już prawie całkowicie zabudowany, a najważniejszym celem planu było zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków o zmianę ustaleń obowiązującego planu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinka 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 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 1 ust. 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 uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, wprowadza zasady ochrony środowiska. Nie ustalono obszarów i obiektów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego, ponieważ nie ma tu historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego ani zabytków. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być tu natomiast hałas generowany przez ruch samochodowy na alei Solidarności. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, zgodnie z przepisami odrębnymi, a dodatkowo utrzymuje się pas zieleni urządzonej izolującej zabudowę mieszkaniową. Teren opracowania jest zurbanizowany, a zapisy planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

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 obowiązujące wówczas wszystkie plany, w tym uchwała nr VI/49/07 Rady Miasta Opola z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Malinka w Opolu, straciły w części aktualność i wymagają stopniowo zmiany.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje tu m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa na obszarze 21.1.M w jednostce urbanistycznej Malinka. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do wskazania inwestycji celu publicznego, przestrzeni publicznych. Poza tym istotne są przebiegi ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednia dla nich rezerwa terenu oraz wprowadzenie zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, placów zabaw.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Celem opracowania planu miejscowego było zbadanie możliwości wprowadzenia niewielkich zmian do obowiązującego planu, ponieważ w pewnym stopniu stracił on już aktualność, a poza tym wniesiono wnioski o zmianę jego zapisów. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest zaś ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinka II” w Opolu nie wprowadza nowych funkcji, ale uwzględnia istniejący sposób użytkowania terenu. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do stanu istniejącego pozostają bez większych zmian, zatem plan nie ma innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż aktualne zagospodarowanie. Teren opracowania jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz społeczną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną.

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 cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany 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.

8. Objasnienia

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.