UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malina II” 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), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XIX/386/19 Rady Miasta Opola z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Malina II" w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność opracowania planu miejscowego na obszarze, który dotychczas nie miał planu, a wykazuje się ostatnimi czasy wzmożonym ruchem inwestycyjnym. Sukcesywnie rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa powstaje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co wpływa na rozproszenie zabudowy i odbiega od zasad ładu przestrzennego. Za zasadne uznaje się zatem uregulowanie przeznaczeń terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w celu utrzymania ładu przestrzennego oraz odpowiedniego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnicy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 125 ha. Jego granice stanowią: od północy: ulica Leonida Teligi, od zachodu: ulica Adama, od południa i wschodu: linia kolejowa oraz granica administracyjna Opola.

Zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części Opola i stanowi część Maliny, graniczącą z gminą Tarnów Opolski. Znajduje się w sąsiedztwie terenów eksploatacyjnych Groszowice Południe II oraz kompleksu leśnego będącego korytarzem ekologicznym, tj. Lasu Grudzickiego. Jest zainwestowany przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi lokalne, dojazdowe i drogi wewnętrzne. Przez obszar objęty projektem planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400. Pozostałe tereny to przede wszystkim grunty orne.

Teren objęty projektem planu jest zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Dominuje tu własność osób fizycznych, ale występują także inne rodzaje własności np. 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 „Malina II” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały są: rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malina II” w Opolu w skali 1:2000 (załącznik nr 1), wykaz zabytków (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu (załącznik nr 4), dane przestrzenne (załącznik nr 5).

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.

Część obszaru opracowania usytuowana jest w historycznie ukształtowanym układzie urbanistycznym. Występują tutaj również obiekty zabytkowe. W związku z powyższym plan określa regulacje w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego (ochrona obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ochrona strefy 'B' ochrony konserwatorskiej). Nie ustalono 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.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnych i obowiązujących 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 uczytelnienie ustaleń planu.

Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Malina ma charakter dzielnicy mieszkaniowej. W związku z powyższym projekt miejscowego planu uwzględnia aktualne potrzeby miasta i jego mieszkańców i definiuje przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, zieleń urządzoną, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną (elektroenergetykę, kanalizację, wodociągi), drogi publiczne, drogi wewnętrzne, cięgi piesze oraz tereny komunikacji kolejowej. W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa i część wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu.

Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malina 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 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", „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej" lub „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych" zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar objęty projektem planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 6,3MPa oraz linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, wzdłuż których możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych.

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 ustalania powyższych wskaźników zrezygnowano również na terenach zieleni urządzonej, terenach rolniczych oraz wód powierzchniowych śródlądowych, 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.

Granicę rozwoju nowych terenów pod zabudowę wyznacza nowoprojektowana droga publiczna klasy zbiorczej (3KDZ) biegnąca w kierunku południowo zachodnim od istniejącej pętli autobusowej przy ul. Leonida Teligi. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowano po północnej stronie ww. drogi, jako kontynuację istniejącej i dynamicznie rozwijającej się tam funkcji zabudowy mieszkaniowej. Natomiast obszary położone na południe od ww. drogi pozostawiono wolne od zabudowy z uwagi na występujące uwarunkowania, w tym m.in. przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 6,3MPa oraz bliskość obszaru kolejowego, na którym zlokalizowana jest linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny. Dodatkowo na wskazanym terenie, szczególnie w obrębie rzeki Czarnka, występują niekorzystne warunki fizjograficzne do lokalizacji nowej zabudowy (wysoki poziom wód gruntowych).

Skala rysunku planu 1:2000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 125 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 sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, lasów, rolnicze, wód powierzchniowych śródlądowych, dróg publicznych i wewnętrznych, kolejowe, infrastruktury technicznej, 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 i obowiązujących linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ilekroć 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.

Według 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 większości w granicach jednostki urbanistycznej nr 26 –Malina oraz częściowo nr 24 – Grudzice. Głównymi kierunkami przekształceń są strefa mieszkaniowa (26.1.M.) oraz strefa zieleni i wód powierzchniowych (26.2.Z). 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, 784, 922, 1211).

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 zieleni urządzonej. Oddziaływanie korzystne może mieć charakter widocznych zmian w środowisku. 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, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, lasy, tereny wód powierzchniowych, istniejące tereny dróg publicznych i wewnętrznych, tereny publicznych ciągów pieszych, tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka, kanalizacja, wodociągi), tereny komunikacji kolejowej. 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. Dotyczy to terenów zabudowy usługowej oraz związanych z infrastrukturą komunikacyjną (tereny

dróg publicznych – ulice zbiorcze, dojazdowe; tereny dróg wewnętrznych). 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.

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. Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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 9 grudnia 2019 r. do 24 stycznia 2020 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.