

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę Nr XL/810/17 z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu.

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze uzasadniało usprawnienie procedury wydawania pozwoleń na budowę, konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów (w tym określenie wskaźników urbanistycznych), potrzeba ochrony zabytkowego obszaru urbanistycznego, zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg. Plan miejscowy pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy, co zapewni ochronę ładu przestrzennego przed chaotycznym zagospodarowaniem wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju miasta, a także zapewni realizację celów polityki przestrzennej wynikającej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu zajmuje powierzchnię około 30 ha. Jego granice stanowią: od północy – ulica Ozimska, od wschodu – ulica Wieluńska, od południa – ulica Zielonogórska i od zachodu – ulica Głogowska. Zlokalizowany jest we wschodniej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Ozimskiej. Jest on intensywnie zainwestowany głównie na funkcje mieszkaniowe oraz na funkcje usługowo-przemysłowe. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych oraz grunty spółek handlowych w użytkowaniu wieczystym. Grunty gminne to głównie drogi.

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 w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie w granicach opracowania planu nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym mogły być wydawane decyzje administracyjne w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy). Projekt miejscowego planu definiuje przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi, tereny zieleni urządzonej, drogi publiczne oraz publiczne ciągi piesze.

Tereny zabudowy jednorodzinnej objęte opracowaniem pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu. Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami studium oraz wnioskami do planu

wprowadza zmianę przeznaczenia terenów przemysłowo-usługowych na tereny zabudowy wielorodzinnej.

Projekt planu umożliwia rozwój miasta poprzez zapewnienie terenu pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Ponadto teren uzupełnia zabudowa usługowa wzdłuż ul. Ozimskiej. Dla tych terenów zostały określone ustalenia m.in. w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników wykorzystania terenu oraz ilość i sposób realizacji wymaganych miejsc postojowych.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej 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. Ustęp 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 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. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie ochrony ukształtowanego układu urbanistycznego, a także zasad funkcjonowania obszaru. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią czy obszary osuwania się mas ziemnych. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne.

Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być tu natomiast hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz dla terenów zieleni urządzonej tj. „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia na nich zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego. Są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 30% na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW, 3MW), na terenach mieszkaniowo-usługowych (1MW/U, 2MW/U) oraz na terenach usługowych (4U, 1U/KDW). Na pozostałych terenach pod zabudowę (1-7MN, 1MN/U, 2MW, 1-3U, 5U) stawkę procentową ustalono w wysokości 0%. Jest to zasadne, gdyż plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących wzrost wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości oraz docelowo powinny stać się własnością gminy.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

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. Obszar opracowania nie posiadał planu miejscowego, w związku z czym nie podlegał ocenie, a od czasu uchwalenia aktualnego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* nie opracowano *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola*.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (zatwierdzonego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.). Plan wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*. W dokumencie tym, teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 22 – Kolonia Gosławicka. Głównymi kierunkami przekształceń są strefa mieszkaniowa (22.1.M).

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

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. 2020 r., poz. 283 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której wykazano, że obszar objęty planem na znacznej powierzchni nie przedstawia szczególnie cennych walorów przyrodniczych, a plan jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Oceniono, że realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze tzn. że sposób zagospodarowania terenów zgodnie z planem może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni urządzonej oraz wodami śródlądowymi (MN, MN/U, MW, MW/U, ZP, ZP/WS). Oddziaływanie korzystne może mieć charakter widocznych zmian w środowisku lub bez widocznych zmian. Realizacja pozostałych ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządzona zostanie prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy 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, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W projekcie planu nie określa się 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 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie 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.

Wnioski do planu można było składać do 14 czerwca 2017 r. i wniesiono ogółem 21 pism, z czego 18 wniesionych przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w listopadzie 2019 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 13.11.2019 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie. W odpowiedzi na wnioski komisji na terenie ZP dopuszczono terenowe obiekty sportowe oraz odsunięto linie zabudowy od terenu 1KP. W wyniku uwag do uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg oprócz poprawienia błędów oczywistych wydłużono drogi 5KDD i 6KDD kosztem części ciągu pieszego 2KP. Po wprowadzeniu zmian przesłano wyjaśnienia, co zostało w pełni zaakceptowane.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania organ planistyczny dokonał dogłębnej analizy i wagi interesu publicznego z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu i uczynił wszystko, aby poszczególne rozwiązania, które mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności (ale w zgodzie i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa), były niezbędne do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.

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).