

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz określeniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXX/606/20 Rady Miasta Opola z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu przeprowadzono w wrześniu 2020 r. Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnione było przede wszystkim analizą możliwości uwzględnienia aktualnych potrzeb i wniosków umieszczonych w rejestrze wniosków o sporządzenie bądź o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także potrzeba dostosowania zapisów planu do uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 8 ha, którego granice stanowią od północy – ulica Stanisława Spychalskiego, od zachodu – ulica Bolkowska, od południowego wschodu – wały przeciwpowodziowe Odry.

Analizowany obszar stanowi część obrębu Opole i usytuowany jest w centrum miasta. Jest to obszar zurbanizowany. Charakteryzuje się zabudową mieszkaniowo-usługową. W granicach obszaru zlokalizowane są zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, a także na całym obszarze opracowania występuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej. Przez granice opracowania przebiega korytarz radiotelekomunikacyjny. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest od ulic: Stanisława Spychalskiego, Łąkowej i Lubinieckiej.

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 „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały są:

- rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” 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 (jeśli uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowaniu ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad obsługi

komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, tymczasowego zagospodarowania terenów, czy stawek procentowych.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowym stanem prawnym

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązuje uchwała nr LXXI/828/06 Rady Miasta Opola z dnia 12 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu. W związku z tym na przedmiotowym obszarze realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Teren jest w pełni zainwestowany, a najważniejszym celem planu było zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków o zmianę ustaleń obowiązującego planu. Przedmiotowy projekt planu miejscowego uwzględnia główne przeznaczenia terenu obowiązującego dokumentu planistycznego, w dużej mierze kontynuując wcześniejsze przyjęte rozwiązania projektowe. W projekcie planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej czy usługowej. Większość terenów pozostaje ta sama. Nowe tereny jakie się pojawiają, w stosunku do obowiązującego planu (tereny zabudowy mieszkaniowej) to tereny KDW/ZP (tereny dróg wewnętrznych – parkingi lub tereny zieleni urządzonej). Projekt planu wprowadza nową obsługę komunikacyjną poprzez wprowadzenie terenu dróg dojazdowych (3KDD) zapewniający dostęp do drogi publicznej terenu mieszkaniowo-usługowego.

Projekt planu przeznaczył teren opracowania przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny zabudowy usługowej oraz obsługę komunikacyjną.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczeniach terenów na określone cele oraz ustalenia 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.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Istniejącym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas generowany przez ruch samochodowy na ulicy Stanisława Spychalskiego. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także wprowadzono ustalenie obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

W treści uchwały uwzględniono odwołania do rysunku, m.in. określając przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

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 z ustalenia wskaźników na terenach zieleni urządzonej lub terenach sportu i rekreacji, terenach dróg oraz publicznych ciągów pieszych, terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach istniejących w pełni zainwestowanych parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Dla terenów przeznaczonych na zieleni urządzonej i tereny sportu i rekreacji, drogi publiczne, tereny infrastruktury technicznej, tj. elektroenergetyka, nie ustalono szczegółowych zasad i warunków 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. W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% ponieważ cały teren stanowi obszar, dla którego obowiązywały już plany miejscowe uchwalone w 2006 r.

Ilekroć 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 przeprowadzona 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 w tym wskazano, że obowiązujące wówczas wszystkie plany, w tym uchwała nr LXXI/828/06 Rady Miasta Opola z dnia 12 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu, straciły w części aktualność i wymagają stopniowo zmiany.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r., obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 6 – Nadodrze. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego to strefa usługowo-mieszkaniowa 6.1.C.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

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

Celem opracowania planu miejscowego było wprowadzenie aktualizacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania pod względem formalno-prawnym. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu 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. Dodatkowo oceniono że realizacja niektórych 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 - przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej.

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 jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W przypadku całkowitej realizacji ustaleń projektu planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe. Należy przy tym podkreślić, iż analizy finansowe, opracowywane na potrzeby projektu planu zawierają prognozowane koszty całkowitego przeprowadzenia niemalże wszystkich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W rzeczywistości ustalenia planu nie są realizowane kompleksowo, lecz stopniowo, etapami. Realizacja niektórych ustaleń może być odsunięta w czasie z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych.

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 realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany 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 waząc 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.

Wyjaśnia się także, iż 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).