

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „ulica Podlesie 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 XLIV/859/21 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "ulica Podlesie I" w Opolu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Podlesie I” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu, przyjętego uchwałą nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu. Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozważenie możliwości przeznaczenia analizowanego terenu na cele oświatowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Podlesie I” w Opolu zajmuje powierzchnię około 4,7 ha. Jego granice stanowią: od północy: teren oznaczony symbolem 1KDL w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu (Uchwała nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r.); od wschodu i południa: teren oznaczony symbolem 2KDX w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu (Uchwała nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r.); od zachodu: teren oznaczony symbolem 1KDD w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu (Uchwała nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r.).

Analizowany obszar stanowi część obrębu Malina oraz Grudzice. Jest to teren zurbanizowany – dawna baza Zieleni Miejskiej. Teren położony jest bezpośrednio przy ulicy Podlesie. Dodatkowo przez przedmiotowy obszar przebiegają elementy sieci infrastruktury technicznej - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Na strukturę własności składają się grunty gminy Opole oraz grunty osób fizycznych.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulica Podlesie I” w Opolu w skali 1:1000 (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 1:1000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu czytelniejsze ustaleń planu.

Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu, przyjęty uchwałą nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu, który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Opracowywany teren w ww. akcie prawa miejscowego oznaczony jest symbolem 2UT – tereny usług obsługi turystyki. W związku z tym na przedmiotowym obszarze realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowy projekt planu kontynuuje dotychczasowe rozwiązania projektowe – nie wprowadza nowych przeznaczeń terenów. Zmiany odnoszą się przede wszystkim do rozszerzenia katalogu dopuszczonych do realizacji na przedmiotowym terenie usług o usługi związane z celami oświatowymi.

Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ulic Podlesie 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. Występują natomiast tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla zdrowia ludzi może być hałas.

Przez obszar objęty projektem planu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, wzdłuż której możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1000, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Niniejsza uchwała określa stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% na terenach usługowych (U).

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, iż uchwała nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu jest częściowo aktualna oraz jej zapisy wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

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 24 – Grudzice. Głównym kierunkiem przekształceń jest strefa zieleni i wód powierzchniowych (24.4.Z). Założenia projektowe planu dotyczą przede wszystkim zbadania możliwości rozszerzenia istniejącego przeznaczenia analizowanego terenu, wskazanego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu (Uchwała nr XXIX/436/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r.) jako tereny usług obsługi turystyki o usługi oświaty.

Wobec powyższego przewidywane do uwzględnienia w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

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). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która ukazuje, iż realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego (sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem będzie miał neutralny wpływ na środowisko).

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.

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 października 2021 r. do 26 października 2021 r. Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego z odpowiednimi organami i instytucjami rozpoczął się w listopadzie 2021 r. Wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienia były pozytywne.

Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości ważyć 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.