

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” 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 XXV/510/20 z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” w Opolu.

Projekt planu w dniu 29 grudnia 2020 r. został uchwalony przez Radę Miasta Opola uchwałą nr XXXIV/709/20, a następnie przekazany Wojewodzie Opolskiemu wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny zgodności z przepisami prawa. Pismem z dnia 3 lutego 2021 r. nr IN.I.743.7.2021.AB Wojewoda Opolski stwierdził nieważność w całości planu uzasadniając, iż jest on niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Według Wojewody Opolskiego planem naruszono wskaźniki i parametry zabudowy określone w Studium poprzez ustalenie intensywności zabudowy od 0,1 do 4,5 oraz procent zabudowy na maksimum 75% w odniesieniu do terenu 2U. Uzasadnienie Rozstrzygnięcia Wojewody odnosiło się do analizy stanu istniejącego zagospodarowania terenu 2U w granicy działki nr 11/33 obecnie zabudowanej w 33%. Odrzucone zostały wyjaśnienia Prezydenta Miasta Opola wskazujące, że teren 2U obejmuje także inne działki, na których wskaźnik zabudowy wynosi 60% (dz. nr 38), a obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I – Wyspa Pasieka” w Opolu z 2007 r. przewidywał rozbudowę na działce nr 11/31 do 65%. Analiza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przeprowadzona przez Wojewodę w odniesieniu do przedmiotowego opracowania wykazała, że nie daje ono podstaw do przyjęcia innych niż ustalone w Tabeli 32 wskaźników. W tym przypadku również odrzucono wyjaśnienia Prezydenta Miasta Opola wskazujące, iż wprowadzone w planie ustalenia korzystają z zapisu zawartego na stronie 268 Studium, które stanowią: „jeśli więc plan miejscowy uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania, bądź utrzymuje przeznaczenie zdefiniowane we wcześniej opracowanych dokumentach lub decyzjach administracyjnych, nie narusza on ustaleń studium.” Mimo, iż parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią postulowane ustalenie dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Studium, Wojewoda Opolski uchylił w całości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” w Opolu.

Wobec powyższego skorygowano zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” w Opolu. Z uwagi na uprawomocnienie się przedmiotowego Rozstrzygnięcia Nadzorczego zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowione zostają niezbędne czynności wynikające z art. 17 ww. ustawy, tj. ponowienie od etapu wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązuje uchwała nr XIX/173/07 Rady Miasta Opola z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I – Wyspa Pasieka” w Opolu. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było zbadanie możliwości wprowadzenia zmian uwzględniających dostosowanie zapisów planu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych i możliwości rozbudowy budynków oraz zagospodarowania terenów usługowych.

Analizowany obszar położony jest w śródmieściu Opola – na Wyspie Pasiece. Jest to teren zurbanizowany, na którym występuje zabudowa usługowa. Znajdują się tu takie obiekty usług publicznych, jak: Urząd Marszałkowski, Urząd Wojewódzki. Granice planu stanowią: od północy i północnego wschodu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ulic: Barlickiego i Ostrówek (Piastowska), od zachodu: tereny wód powierzchniowych i zieleni – tereny nadrzeczne wzdłuż Odry, od południa: terenu usług, w tym Amfiteatr, Urząd Wojewódzki.

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 „Śródmieście Ia” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- 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 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 ma historycznie ukształtowany układ urbanistyczny i występują tu zabytki, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono natomiast granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ale występują obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Obszary te oznaczono na rysunku planu oraz wprowadzono stosowne zapisy do uchwały.

Analizowany teren jest już zabudowany, ale istnieje jeszcze możliwość uzupełnienia zabudowy lub nieznacznej rozbudowy istniejących obiektów, dlatego też wprowadzono ustalenia umożliwiające niewielką ingerencję w istniejący sposób zagospodarowania terenu. Wprowadzone parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne umożliwiające intensyfikację zabudowy uwzględniają zabytkowy i wyjątkowy układ urbanistyczny Pasieki. Poza tym uwzględniono istniejącą zieleń do zachowania oraz pojedyncze drzewa do zachowania.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%, ponieważ nie przewiduje się tu wzrostu wartości nieruchomości. Przeznaczenie terenu nie zmienia się w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji obowiązujących nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:500, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu ucytelnienie ustaleń planu. Plan obejmuje obszar intensywnej zabudowy usytuowanej w przestrzeni publicznej dlatego też do sporządzenia projektu rysunku przyjęto skalę 1:500.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie obowiązuje uchwała nr XIX/173/07 Rady Miasta Opola z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I – Wyspa Pasieka” Opolu, zatem mogą być wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę. Co istotne, nowy dokument nie wprowadza nowych przeznaczeń terenu, ani nowego sposobu zagospodarowania. Proponowane w nowym dokumencie zmiany są porządkujące i umożliwiające

nieznaczną intensyfikację zabudowy. Wprowadzone zapisy dotyczą zatem precyzyjnego ustalenia linii zabudowy: historycznej, obowiązującej i nieprzekraczalnej, oznaczenia przejść istniejących przejść lub przejazdów bramowych, oznaczenia zieleni do zachowania oraz pojedynczych drzew do zachowania, korekty proponowanego przebiegu ścieżki kulturowej tysiąclecia. Ze względu na zmianę przepisów prawa wprowadzono również ustalenie obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego oraz zapisy dotyczące wskaźników urbanistycznych tj. intensywności zabudowy.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” 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, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego. 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. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. W dokumencie tym wskazano, że m.in. uchwała nr XIX/173/07 Rady Miasta Opola z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I – Wyspa Pasieka” Opola jest częściowo aktualna i wymaga aktualizacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa usługowo-mieszkaniowa na obszarze 28.1.C w jednostce urbanistycznej Stare Miasto. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do wyznaczenia obszaru przestrzeni publicznych, przyjęcia zasad zagospodarowania ustalonych dla funkcjonalnego śródmieścia, ochrony konserwatorskiej. Poza tym istotne są zapisy porządkujące zagospodarowanie terenu.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest zbadanie możliwości wprowadzenia niewielkich zmian w obowiązującym planie uwzględniających dostosowanie zapisów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych i możliwości rozbudowy budynków oraz zagospodarowania terenów usługowych.

Dotychczas obowiązujące ustalenia wymagają weryfikacji i aktualizacji w zakresie przyjętych zapisów, linii zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” 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. 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. Poza tym nie przewiduje się skutków finansowych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy.

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. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została w części uwzględniona, a w niewielkiej części nieuwzględniona.

8. 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, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.