

**PODSUMOWANIE
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„WÓJTOWA WIEŚ II” W OPOLU**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu został przyjęty Uchwałą nr XLVII/932/17 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2017 r. Opublikowany jest w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 20 września 2017 r. poz. 2312.

1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu opracowano dla obszaru położonego w zachodniej części miasta. Jego granice stanowią: od północy – działki nr: 152/28, 152/29, 152/33, 152/37, 152/38, 152/42, 153, 70/2, 40/1, 71, 102/2 (obręb Szczepanowice k.m. 39), od wschodu – ul. Krapkowicka, od południa – ul. Odrodzenia, od zachodu – ul. Prószkowska.

Teren w granicy opracowania zajmuje powierzchnię około 13 ha. Obecnie obszar przeznaczony jest na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, tereny usług, tereny cmentarzy, zieleń oraz komunikację. Dotychczas na obszarze objętym opracowaniem obowiązywały: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu (Uchwała nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 03 lipca 2008 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kanał Ulgi-ulica Krapkowicka" w Opolu (Uchwała nr XXIX/437/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r.). W świetle prawa, dokumenty te stanowiły podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych, w granicach przedmiotowego planu. Plan miejscowy uwzględnił ustalenia obowiązujących ówczesnie planów (w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach planu miejscowego), ujmując je w postaci kart terenów (tabel) oraz zaktualizował je do obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących m.in. wskaźników zagospodarowania terenów. W momencie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu część ustaleń powyższego dokumentu została uchylona i zastąpiona nowymi.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji i doprecyzowania ustaleń obowiązujących ówczesnie planów do nowych wymagań prawnych, a także aktualizacja wynikająca z nowych zamierzeń inwestycyjnych popartych wniesionymi wnioskami o zmianę planu, w szczególności dostosowanie zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.), do nowych zamierzeń inwestycyjnych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Opola, zatwierdzonym Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r., obszar w granicach planu zlokalizowany jest w strefie 10M – Wójtowa Wieś. Miejscowy plan wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

Jako główne przeznaczenia terenów w granicach planu miejscowego ustalono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, usługi, usługi wraz z zielenią urządzoną, zieleń urządzoną, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny cmentarzy, infrastrukturę techniczną – kanalizację oraz elektroenergetykę, drogi publiczne, w tym ulice zbiorcze, dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, ciągi pieszo-rowerowe, a także drogi wewnętrzne. Przeznaczenia te uwzględniły istniejący stan zagospodarowania obszaru. Dodatkowo w planie, jako oznaczenie informacyjne, oznaczono obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Wyznaczono również bufor o szerokości 25 m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniono przede wszystkim przez drogi publiczne, wyznaczone w dotychczasowo obowiązujących planach. Dodatkowo obsługa niektórych terenów przebiega poprzez drogi wewnętrzne.

Przedmiotowy plan ma więc stanowić podstawę prawną, która ma umożliwić właściwe kształtowanie warunków, zasad i standardów zagospodarowania terenu w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i szeroko pojmowanego zrównoważonego rozwoju. Jego podstawowym celem jest umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych (dotyczących budowy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej) popartych wnioskiem o zmianę planu miejscowego oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej tych terenów poprzez zabezpieczenie obszaru pod budowę drogi, a także skomunikowanie tego obszaru m.in. z obiektem przedszkolno-szkolnym poprzez ciąg pieszo-rowerowy. Uchwalony plan porządkuje zatem istniejące użytkowanie terenu umożliwiając jednocześnie rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego w tej części Opola.

2. Uwzględnienie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Prognoza oddziaływania na środowisko powstała równolegle do opracowywanego planu w ścisłej współpracy autorów poszczególnych opracowań, w związku z czym już na etapie koncepcyjnym, ustalenia budzące zastrzeżenia były na bieżąco weryfikowane.

Zgodnie z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu, realizacja ustaleń planu nie zmieni środowiska, a poszczególne funkcje wyznaczone w planie będą miały obojętne oddziaływanie na środowisko. Z racji tego, iż teren w granicach planu jest w większości zainwestowany, realizacja ustaleń planu nie zmieni jego stanu.

Ponadto w zapisach planu uwzględniono m.in. możliwość wyznaczenia ścieżek rowerowych, ochronę drzewostanu oznaczonego jako drzewostan istniejący do zachowania na terenie 1ZC, czy realizację wskaźników powierzchni biologicznie czynnej.

3. Uwzględnienie opinii właściwych organów

a) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu po otrzymaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (data doręczenia 24.05.2017 r.) zaopiniował przedłożoną dokumentację pozytywnie.

b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu po otrzymaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (data doręczenia 25.05.2017 r.) zaopiniował przedłożoną dokumentację bez uwag.

4. Uwzględnienie zgłoszonych wniosków i uwag

W przeprowadzonej procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do opracowanej Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu nie wniesiono żadnych wniosków ani uwag.

5. Uwzględnienie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko jeżeli zostało przeprowadzone

Zgodnie z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu realizacja ustaleń planu nie będzie implikować transgranicznych oddziaływań na środowisko, wobec czego dokument ten nie musiał być poddany procedurze transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko.

6. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Według zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu analiza skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego wraz z oceną aktualności planu jest przeprowadzana zgodnie z artykułem 32 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Prezydent przekazuje Radzie Miasta wyniki analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz

w czasie trwania kadencji Rady. Kontrola realizacji postanowień zawartych w projekcie planu miejscowego powinna obejmować monitoring powierzchni biologicznie czynnej, stanu zieleni izolacyjnej, klimatu akustycznego, realizacji obiektów budowlanych. Pojawienie się jakichkolwiek niezgodności powinno skutkować podjęciem stosownych działań, mających na celu wyegzekwowanie od właścicieli lub zarządców uciążliwych obiektów dostosowanie się do norm środowiskowych.

7. Rozstrzygnięcie nadzorcze organu nadzoru

Na etapie oceny zgodności z przepisami prawa Uchwały nr XLVII/932/17 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu oraz dokumentacji prac planistycznych, organ nadzoru stwierdził (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.87.2017.KD z dnia 6 października 2017 r.), iż część zapisów uchwały planistycznej jest wadliwa. Tym samym stwierdzono nieważność uchwały w zakresie odnoszącym się do tych nieprawidłowości. Unieważniono zapisy dla terenów o symbolach 1-7MN, 1-2MN/U, 1-2MW/U, 1-5U, 1ZP/U, dotyczące zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla planowanej stacji transformatorowej. Również unieważniono zapisy dla terenów 1-7MN, 1-2MN/U, 2MW/U, dotyczące maksymalnej wysokości poziomu parteru oraz maksymalnej wysokości ścianki kolankowej.

Pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowości nie zaburzyło spójności całego aktu, ani też nie spowodowało to dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie.