

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XVI/289/15 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność zapewnienia miejsc rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców osiedla Malinka oraz nowo powstających osiedli przy Alei Solidarności poprzez wydzielenie i powiększenie terenów zieleni publicznej (wniosek wynikający z Analizy zagospodarowania i wydzielenia terenów zieleni na osiedlu Malinka i nowo powstających osiedlach przy Alei Solidarności w Opolu – Raport na posiedzenie Komisji Infrastruktury z dnia 18 maja 2015 r.). Podjęcie prac nad planem wynikało z konieczności umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również konieczność dostosowania i aktualizacji dotychczasowych zapisów planów do przepisów odrębnych a także zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla obszaru ograniczonego: od północy – ulicą Wygonową, od zachodu – obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu, od południa – Aleją Solidarności, od wschodu – ulicą Lwowską.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 35 ha. Teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie osiedla Malinka, Gośławic oraz osiedla im. Armii Krajowej i jest częściowo zainwestowany. Dominującym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny użytkowane rolniczo. W północnej części znajdują się głównie grunty orne. W części południowej dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W części północno-wschodniej znajduje się ponadto zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Tereny przyległe do obszaru objętego opracowaniem stanowią od północy grunty orne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Po zachodniej stronie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty orne oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Po stronie południowej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a po stronie wschodniej tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

W strukturze własnościowej dominują grunty Gminy Opole. Pozostałe grunty stanowią własność osób fizycznych oraz spółek handlowych.

Na obszarze opracowania wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) na podstawie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Opolu – rejon ulicy Lwowskiej (Uchwała nr LVI/672/02 Rady Miasta Opola z dnia 28 lutego 2002 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na południe od ulicy Tarnopolskiej w Opolu (LXIV/664/10 Rady Miasta Opola z dnia 25 marca 2010 r.).

Załącznikiem do przedmiotowego projektu uchwały na aktualnym etapie procedury jest rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu w skali 1:1000.

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.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami studium definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązками i zaleceniami określonymi w Studium, w projekcie planu przewidziano rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego, co w przypadku rozwijającego się miasta jest również konieczne.

Jednym z celów planu jest wyznaczenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w szczególności zieleni urządzonej. Wnioskowana zmiana została uwzględniona. Powierzchnia wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów zieleni urządzonej została zwiększona. Jest to zgodne z oczekiwaniami społecznymi dotyczącymi zagospodarowania tej części Opola.

W części centralnej oraz zachodniej obszaru opracowania pomiędzy ulicą Tarnopolską a istniejącym rowem melioracyjnym zmianie uległo przeznaczenie terenu z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zwiększenie intensywności zabudowy wynika z potrzeby zapewnienia terenów pod budownictwo mieszkaniowe z uwagi na duże zainteresowanie zamieszkaniem w tym rejonie.

W centralnej części obszaru opracowania modyfikacji uległ przebieg jednej z dróg dojazdowych, natomiast w części zachodniej zrezygnowano z wydzielenia drogi dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego.

Przeważająca część terenów objętych opracowaniem pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu. Dla tych terenów zostały doprecyzowane ustalenia szczegółowe m.in. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników wykorzystania terenu oraz ilości i sposobu realizacji wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu spowoduje utratę mocy części obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Opolu – rejon ulicy Lwowskiej oraz części terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na południe od ulicy Tarnopolskiej w Opolu, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ul. Tarnopolskiej 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, 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. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie przeznaczenia terenu, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zasad funkcjonowania obszaru. Występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linia elektroenergetyczna 110 kV. Obszar opracowania jest częściowo zurbanizowany. Układ komunikacyjny jest częściowo ukształtowany. Istniejące sieci

infrastruktury technicznej zapewniają zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, a także odbiór ścieków. Ustalenia planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na zieleni, zieleni publiczną, zieleni izolacyjną, wody powierzchniowe oraz drogi publiczne i wewnętrzne nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, co należy rozumieć jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane w tym zakresie przepisami odrębnymi. Brak regulacji w planie wynika z przyjęcia założenia, że są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej. Tereny nie powinny być przedmiotem obrotu i nie przewiduje się na nich lokalizacji zabudowy, przez co nie ma przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0% dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zieleni, zieleni publicznej, zieleni izolacyjnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Przeznaczenie ww. terenów, będących we władaniu głównie gminy, nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia planu miejscowego, zatem nie przewiduje się zmian ich wartości. Istnieje ponadto ryzyko, iż koszty późniejszych postępowań, w tym koszty opracowania operatów szacunkowych, będą wyższe niż ustalona w decyzji opłata planistyczna.

4. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Opola

Podczas opracowania projektu planu uwzględniono wnioski wynikające m.in. z Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola będącej załącznikiem do Uchwały nr XXV/384/12 Rady Miasta Opola z dnia 26 kwietnia 2012 r. Ocena przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W/w dokument stwierdza, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Opolu – rejon ulicy Lwowskiej jest planem o niskim stopniu aktualności, co wynika z niedostosowania do niektórych przepisów odrębnych. Plan miejscowy został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na południe od ulicy Tarnopolskiej w Opolu jest planem o bardzo wysokim stopniu aktualności, jednak plan jest niedostosowany do niektórych przepisów odrębnych.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (przyjętego Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.) Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest w strefie 47M – Malinka dla którego przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- strefa mieszkaniowa,
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- trasa piastowska,
- trasa gosławicka,
- trasa częstochowska.

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. Teren opracowania jest zagospodarowany, aktualizacja zapisów planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnianie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzana jest strategiczna ocena 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. z 2016 r. poz. 353 t.j.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której

wykazano, że obszar opracowania cechuje się niewielkimi walorami krajobrazowymi, z uwagi na charakter częściowo mieszkaniowy oraz częściowo rolny. Wskutek przemysłanego i ukierunkowanego kształtowania może zostać uatrakcyjniony i wzmocniony społecznie. Ze względu na obecne i przewidywane funkcje mieszkaniowe obszar powinien zostać wzbogacony w szczególności o tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej, jak również o zadrzewienia pasmowe wzdłuż dróg. Projekt planu podtrzymuje istniejące funkcje, stąd ich realizacja nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego. Realizacja projektowanego przeznaczenia w obrębie terenów 1-3 Z, 1-9 ZP, 1-4 ZI będzie miała korzystniejszy wpływ na środowisko. Wpływ mniej korzystny mogą wykazać inwestycje podejmowane na terenach 1-3 MW, 1-2 MN, 1-3 U, 1-2 MW/U, 1MN/U, 1KDL, 1-3, 11 KDD. Nie przewiduje się nowych inwestycji, które wpłynęłyby znacząco niekorzystnie na środowisko przyrodnicze.

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 będzie 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 przebudowy układu komunikacyjnego.

Ustalenia 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). W chwili wejścia w życie na obszarze objętym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie projektu 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. Uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe w przypadku całkowitej realizacji ustaleń planu. Podkreślenia wymaga fakt, iż analizy i prognozy finansowe opracowywane na potrzeby projektu planu zawierać będą prognozowane koszty kompleksowej realizacji niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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 w ramach porozumień (o charakterze cywilno-prawnym) oraz z realizacji zadań w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Należy przy tym 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.

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

Procedurę opracowania planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do planu można było składać od 12 listopada do 11 grudnia 2015 r. i wniesiono ogółem 25 wniosków. Większość wniosków zostało wniesionych przez instytucje. Siedem wniosków złożyły osoby fizyczne. Spośród wniesionych wniosków 2 odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w lipcu 2016 r. Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej odbyło się 19 lipca 2016 r. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie. Komisja zwróciła uwagę m.in. na przeznaczanie gruntów gminnych pod

szeroko rozumiane usługi oświaty w otoczeniu szybko rozwijającej się funkcji mieszkaniowej. Szczególną uwagę zwrócono na stworzenie dużego terenu zieleni urządzonej z uwagi fakt braku miejsc wypoczynku w tym rejonie.

Projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgodnienia przez odpowiednie organy. Wszystkie otrzymane uzgodnienia i opinie były pozytywne. Wszystkie uwagi i zalecenia zawarte w przekazanych opiniach i uzgodnieniach zostały przeanalizowane, w zakresie możliwym do uwzględnienia przez przepisy prawa wprowadzono korekty, umożliwiające wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 19 uwag. Uwzględniono 2 uwagi. Uwzględniono częściowo 16 uwag. Uwagi te dotyczyły przywrócenia zgodnie z obowiązującym planem miejscowym podstawowego przeznaczenia terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu jako 1MW, 2MW i 3MW. Uwaga została nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu, natomiast ustalono na części tych terenach parametry zabudowy jak w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jak również kierując się walorami ekonomicznymi przestrzeni oraz potrzebami interesu publicznego, związanego z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, w tym potrzeb mieszkaniowych, biorąc pod uwagę złożone uwagi do projektu planu zdecydowano o zwiększeniu gęstości zaludnienia przy zachowaniu obecnie obowiązujących parametrów zabudowy. Nie uwzględniono jednej uwagi dotyczącej przeznaczenia terenu na zielen z uwagi na kontynuację ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag. Uwzględniono częściowo 2 uwagi. Nie uwzględniono 5 uwag. Uwagi te dotyczyły kwestii, która podlegała już rozstrzygnięciu Zarządzeniem nr OR.I.0050.660.2016 Prezydenta Miasta Opola z dnia 21 grudnia 2016 r. Dokonane wówczas zmiany wynikały z uwag mieszkańców dotyczących przyjęcia zbyt wysokich parametrów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Zaznaczyć należy, że z uwagi na rolę jaka jest przypisywana miejscowemu planu zagospodarowania przestrzennego w uzasadnieniu do planu miejscowego nie jest możliwe odniesienie się do każdej działki z osobna. Plan miejscowy powinien służyć określaniu zasad zagospodarowania i zabudowy na obszarach większych niż pojedyncza działka. Poprzez podejmowane decyzje planistyczne dąży się do racjonalnego wykorzystania przestrzeni i prawidłowego jej kształtowania.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera proponowany przebieg dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných oraz ciągów pieszych. Proponowana lokalizacja jest elementem informacyjnym, niebędącym ustaleniem projektu planu miejscowego, zgodnie z §7 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wskazania proponowanych przebiegów dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych na terenach m.in. zieleni urządzonej, usług, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, produkcyjnej sugeruje się ich przebieg, zakładając, że są one urządzeniami towarzyszącymi funkcjom podstawowym poszczególnych terenów. Oznaczenie na rysunku pokazuje przykładowy przebieg dróg i ciągów. Funkcją planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad jego zagospodarowania i zabudowy. Szczegółowe wyznaczenie ich przebiegu możliwe jest na etapie opracowywania projektu technicznego niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę. Natomiast w pasie drogowym drogi publicznej wymaga się lokalizacji ścieżki rowerowej jako części pasa drogowego przeznaczonego do ruchu rowerów.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi podstawę sporządzania planów miejscowych, które oparte są głównie na zasadach wynikających z pierwszych dwóch jej artykułów. Kluczową rolę odgrywają tu pojęcia takie jak „ład przestrzenny” i „zrównoważony rozwój”, przy czym już sama definicja „ładu przestrzennego” zawarta w art. 2 pkt 1 ustawy wskazuje, że jest to takie ukształtowanie powierzchni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wszystkie te pojęcia (ład przestrzenny, harmonijna całość, wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe, kompozycyjno estetyczne), a także niektóre inne zwroty użyte w przedmiotowym planie są pojęciami niedookreślonymi, ponieważ nie jest możliwe wskazanie ich jednoznacznej definicji, a ustawodawca celowo posłużył się klauzulami generalnymi. „(...) Klauzule generalne i zwroty niedookreślone, ujęte w prawie administracyjnym, funkcjonują w powiązaniu z uznaniem wyboru konsekwencji prawnych, zastosowania tych środków. Naturalną właściwością języka polskiego jest występowanie w nim określeń wieloznacznych oraz nazw niedookreślonych. Jednak, o ile wieloznaczność w tekście aktu prawnego zawsze jest błędem i dlatego powinna być eliminowana już na poziomie redagowania tekstu, o tyle niedookreśloność (a zatem także nieostrość), tylko wtedy, gdy nie jest celowa. Ma on zapewnić elastyczność tekstu prawnego, a więc używanie takich określeń powinno mieć charakter intencjonalny. Spośród wymogów, które stawia się językowi tekstów aktów prawnych (precyzja, komunikatywność, adekwatność), precyzja zajmuje główną pozycję. Jednak najistotniejsza jest adekwatność, a więc dążenie do tego, by tekst aktu prawnego wyrażał to, co chciał jego twórca (prawodawca). Dlatego w niektórych przypadkach, dla zapewnienia adekwatności, prawodawca świadomie rezygnuje z precyzji. Dzieje się tak m.in. wtedy, gdy chce ten tekst uelastyczyć „na dziś” lub „na przyszłość”. Uelastycznienie tekstu z pierwszego z wymienionych powodów jest rezultatem dostrzeżenia przez prawodawcę niestałości sytuacji, którą poddaje regulacji prawnej, decydując się na uelastycznienie tekstu, zachowuje te właściwości. Drugi powód wiąże się z antycypowaniem przez prawodawcę zmian, które mogą nastąpić w odniesieniu do przedmiotu regulacji” (Agnieszka Choduń, Andrzej Gomułowicz, Andrzej Skoczylas, *Klauzule generalne i zwroty niedookreślone w prawie podatkowym i administracyjnym – wybrane zagadnienia teoretyczne i orzecznicze*, Lex Wolters Kluwer business, Warszawa 2013). Podstawą takich zapisów jest przepis §155 ust. 1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, który stanowi, iż jeżeli zachodzi potrzeba zapewnienia elastyczności tekstu aktu normatywnego, można posłużyć się określeniami nieostryimi, klauzulami generalnymi albo wyznaczyć nieprzekraczalne dolne lub górne granice swobody rozstrzygnięcia.