

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” 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. 2017 r. poz. 1073), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXXIX/791/17 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” w Opolu dotyczy terenu, na którym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu (uchwała nr LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r.). Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było wniesienie wniosków o zmianę zapisów dotyczących przedmiotowego terenu w obowiązującym planie. Biorąc pod uwagę, iż uwzględnienie wniosków może przyczynić się do efektywniejszego wykorzystania terenu i jego estetycznego zagospodarowania podjęto uchwałę inicjującą deklarując wolę zbadania możliwości wprowadzenia zmian.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w śródmieściu Opola i zajmuje powierzchnię ponad 5 ha. Granice planu stanowią: od północy – plac M. Kopernika, od zachodu – ulica Podgórna i H. Kołłątaja, od południa – ulica T. Kościuszki, od wschodu – ulica W. Reymonta. Istotnymi elementami zagospodarowania terenu są: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi administracji, handlu oraz opieki zdrowotnej i inne. Znaczna część terenu zajęta jest przez Szpital Ginekologiczno-Położniczy i Noworodków w Opolu przy ulicy W. Reymonta. Teren objęty planem jest bardzo zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Niewielka część obszaru to własność Skarbu Państwa i prywatna, natomiast dominują grunty gminy Opole i Województwa. Poza tym występują także inne rodzaje własności.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków, obejmujący układ urbanistyczny oraz dzieła architektury i budownictwa,
- 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 (jeśli zostaną złożone).

Text 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 położony jest w śródmieściu Opola, wymagającym ochrony historycznego układu urbanistycznego, wprowadzono szereg ustaleń mających wpływ na kształtowanie kompozycji przestrzennej. Przede wszystkim uwzględniono zabytki i określono zasady

ich ochrony. Nowe elementy zagospodarowania terenu powinny być dopasowane względem siebie i do innych, istniejących zarówno pod względem formy, stylu, kolorystyki, czy wykorzystanych materiałów.

Większość terenów jest już zabudowana i zagospodarowana, dlatego wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych określono jako wartości skrajne (minimalne lub maksymalne) i pokrywające się ze stanem istniejącym. Jedynym niezabudowanym obszarem jest teren 3U, na którym ustalenia wskaźników urbanistycznych i parametrów zabudowy przyczynią się do efektywnego wykorzystania terenu i racjonalnego jego zagospodarowania.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na zieleń urządzoną, drogi publiczne, 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 określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego dla wyszczególnionych terenów wynika stąd, iż nie są to działki budowlane. Nie ma zatem 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 w wysokości 0%, ponieważ cały teren stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, w tym przestrzeni publicznej. Poza tym obszar objęty jest obowiązującym planem miejscowym i projekt planu kontynuuje wcześniej przyjęte ustalenia, a zatem nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii regulacyjnych zabudowy oraz usytuowania przejść lub przejazdów bramowych, podcieni, akcentów architektonicznych, szpalerów drzew. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:500, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania „Śródmieście III” w Opolu, na podstawie którego wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Przedmiotowy plan definiuje tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo-usługową, usługową oraz tereny dróg publicznych. Teren ten jest już w większości zabudowany i najważniejszym celem planu jest wprowadzenie niewielkich zmian. Dopuszcza się uzupełnienia w zabudowie, przebudowę istniejących obiektów, szczególnie w tych miejscach, które cechuje chaos w zagospodarowaniu.

W planie uwzględniono aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” 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 ład przestrzenny, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje założenia projektowe wcześniej opracowywanych dokumentów, w zakresie przeznaczenia terenu, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, tj. historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, w tym wielu zabytków, a także zasad funkcjonowania. 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. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. 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. Teren objęty planem położony jest w strefie usługowo-mieszkaniowej na obszarze 28.1C. Wśród obowiązujących ustaleń istotnym jest zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a także zakaz lokalizacji i rozbudowy wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i kiosków. W dokumencie tym zapisano również nakaz uwzględniania zasad zagospodarowania dla funkcjonalnego śródmieścia, które mają na celu ochronę wartości historycznych, kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz umożliwienie odpowiednio prowadzonych przekształceń i rewitalizacji obszaru.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” w Opolu nie wprowadza nowych funkcji. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do stanu istniejącego pozostają bez większych zmian, zatem nowy plan nie ma innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż plan dotychczas obowiązujący. Biorąc pod uwagę brak wpływu na środowisko odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Teren opracowania, ze względu na swoje usytuowanie w śródmieściu, jest już zurbanizowany, układ urbanistyczny kształtował się tu przez wieki. Nie ma potrzeby budowania zupełnie nowej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej, a bieżące utrzymanie, remonty i przebudowy istniejącego układu generują koszty niezwiązane z opracowywanym dokumentem. Struktura własnościowa jest częściowo uporządkowana, ale wymaga jeszcze wprowadzenia pewnych regulacji.

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 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. Wnioski do planu składano od 2 czerwca 2017 r. do 23 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło ogółem 21 wniosków, które w większości uwzględniono.

8. Objasnienia

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