

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr IX/144/15 z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń obowiązujących: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu (Uchwała Nr LVIII/649/06 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2006 r), zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu (Uchwała nr XIV/123/07 Rady Miasta Opola z dnia 28 czerwca 2007 r). Ponadto przyczyną podjęcia uchwały inicjującej był wzmożony ruch inwestycyjny, konieczność dostosowania zapisów planu do przepisów odrębnych, konieczność uwzględnienia rozbudowy obwodnicy miasta, analiza kompozycji urbanistycznej, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalna wysokość zabudowy i dominant, miejsc postojowych), rezerwa terenu pod realizację układu komunikacyjnego, bez której utrudnione byłoby przeprowadzenie inwestycji celu publicznego, jakim są drogi wraz z niezbędnym uzbrojeniem. Drogi te w prawidłowy sposób winny obsługiwać zainwestowane tereny. Zostało to także ujęte w Ocenie 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy: obwodnica północna, od wschodu: ul. Partyzancka, od południa: ulica Północna, od zachodu: obwodnica południowa.

Teren opracowania zajmuje powierzchnię ok. 90 ha. Obszar położony jest w północnej części miasta, obejmuje działki Wałbrzyskiej Strefy Ekonomicznej. Teren jest częściowo zainwestowany. Przez obszar opracowania przebiega obwodnica miasta. Oprócz częściowo zainwestowanych terenów przemysłowych, w krajobrazie widoczne są ekstensywnie użytkowane grunty orne oraz łąki. Na wschodnich terenach przylegających do ulicy Partyzanckiej położone są ogrody działkowe, oraz tereny mieszkaniowo-usługowe. Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu przeprowadzono w dniu 7 kwietnia 2015 r.

Struktura własnościowa w granicach projektu planu jest zróżnicowana. Składają się na nią m.in. grunty gminy Opole, osób fizycznych, Skarbu Państwa, spółek prawa handlowego, kościołów i związków wyznaniowych.

Na obszarze opracowania wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) na podstawie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu (Uchwała nr LVIII/649/06 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2006 r.) oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu (Uchwała nr XIV/123/07 Rady Miasta Opola z dnia 28 czerwca 2007 r.).

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu w skali 1:2000 (ze względu na ekstensywny rodzaj zabudowy oraz dużą powierzchnię opracowania), stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie w granicach opracowania projektu planu obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu (Uchwała nr LVIII/649/06 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2006 r.), zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu (Uchwała nr XIV/123/07 Rady Miasta Opola z dnia 28 czerwca 2007 r), które stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązujących planów w ich części, ale jednocześnie kontynuował wcześniej przyjęte założenia projektowe w ich zagospodarowaniu. Przedmiotem zmian jest przede wszystkim uwzględnienie granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zmian, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu uchwalenia obowiązujących planów (m.in. lokalizacja nowej zabudowy przemysłowej oraz terenów komunikacji). Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów w granicach opracowania planu wprowadzono również drogę rowerową w historycznym ciągu ulicy Północnej oraz ustalono ochronę istniejącego drzewostanu. Zaktualizowano zapisy planu uwzględniając obowiązujące przepisy prawne, dotyczące m.in. wskaźników zagospodarowania terenów.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” 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 cel oraz ustalania zasad i 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. Dodać należy, iż przedmiotowy projekt planu kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanego dokumentu w zakresie m.in. przeznaczenia terenu oraz zasad funkcjonowania obszaru. Dostępność komunikacyjna, zapewniona poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów

mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi.

W treści projektu uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne, zielen publiczną, zielen nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, co należy rozumieć jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane w tym zakresie innymi przepisami prawa. Brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego dla powyższych terenów wynika z przyjęcia założenia, że są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej, których nie powinno się sprzedawać osobom fizycznym, i na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości.

Układ komunikacyjny jest ukształtowany, istniejące sieci infrastruktury technicznej zapewniają zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, a także odbiór ścieków. Ustalenia planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

W treści uchwały uwzględniano odwołania do rysunku, m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszcza się wymiarowanie.

Niniejszy projekt uchwały określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 4 ust. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki w wysokości 0% przyjęto dla terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych w tym ciągów pieszo-jezdnych, zieleni urządzonej, zieleni, dróg wewnętrznych – dróg rowerowych, terenów infrastruktury technicznej. Jest to zasadne, gdyż plan nie zmienia przeznaczenia względem przeznaczeń planu obowiązującego. Cały teren w granicach opracowania stanowi obszar, dla którego obowiązują plany miejscowe. Przeznaczenie terenów, w większości nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia planu miejscowego, zatem nie przewiduje się znaczących zmian wartości nieruchomości. Na podstawie niewielkich zmian trudno stwierdzić czy zaistniał wzrost. Dlatego też istnieje ryzyko, że koszty postępowań, wynikające głównie z konieczności opracowania operatu szacunkowego będą zapewne przewyższały ustaloną w decyzji ewentualna opłatę planistyczną.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

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. Powyższy dokument stwierdza, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu jest planem o średnim stopniu aktualności. Świadczy o tym liczba wniesionych wniosków o zmianę planu (do 2016 roku – 10 wniosków w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu) oraz brak aktualności planu względem niektórych przepisów prawa (m.in. z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne), które zostały zmienione w trakcie ich obowiązywania.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (zatwierdzonego Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.). Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest w strefach: 7AG – rejon skrzyżowania obwodnicy północnej i południowej oraz 43 M – rejon ulicy Partyzanckiej, dla których przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) 7AG – rejon skrzyżowania obwodnicy północnej i południowej:
 - strefa aktywności gospodarczych,
 - obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

- obwodnica południowa, trasa północna, trasa szczepanowicka,
- 2) 43 M – rejon ulicy Partyzanckiej:

- strefa mieszkaniowa,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- trasa szczepanowicka, trasa północna.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

5. Przewidywane skutki 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. z 2013 poz. 1235, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która ukazuje, iż większość jego ustaleń, w stosunku do istniejącego zagospodarowania obszaru, nie zmienia funkcji, stąd ich realizacja nie zmieni stanu środowiska. Inwestycje budowy dróg mogą mieć mniej korzystny wpływ na środowisko. Uznano także, iż pozytywne oddziaływanie będzie miała realizacja ustaleń planu na terenach: Z, ZL i ZP.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obecnym etapie projektu planu można stwierdzić, iż jego uchwalenie będzie rodziło skutki finansowe, zarówno te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które do nich nie należą. Do zadań własnych gminy będą należały w szczególności wydatki związane z wykupem gruntów inwestycyjnych, realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

6. Źródła finansowania

Przyjęcie projektu planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a przeprowadzenie, zgodnie z nimi, 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.

W przypadku całkowitej realizacji ustaleń projektu planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe. Należy przy tym podkreślić, iż analizy finansowe opracowywane na potrzeby projektu planu zawierają prognozowane koszty całościowego przeprowadzenia niemalże wszystkich 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 inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji 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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do planu można było składać od 7 lipca 2015 r. do 7 sierpnia 2015 r.

Ogółem wniesiono 28 pism w terminie i 1 pismo po terminie składania wniosków, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Większą część wniosków – 14 pozycji – uwzględniono. 1 pozycję pozostawiono bez rozstrzygnięcia, ze względu na to, że wniosek został złożony po terminie składania wniosków. Częściowo uwzględniono 4 wnioski, ponieważ część treści wniosku wykraczała poza zakres miejscowego planu. Spośród wniosków tylko dwa, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w sierpniu 2017 r. Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej odbyło się 12 września 2017 r. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie. Komisja zwróciła szczególną uwagę m.in. na aspekty kształtowania układu komunikacyjnego. 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.