

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Groszowice II” 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 2016 poz. 778 t.j. z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XI/170/15 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Groszowice II” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Groszowice – Metalchem w Opolu (Uchwała nr XI/105/07 Rady Miasta Opola z dnia 26 kwietnia 2007 r.). Zasadność aktualizacji tej wynikała ze zmian w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.) polegających na obowiązku uwzględnienia granic obszarów przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jakie obowiązywały w dniu sporządzania analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu planu. Po zmianie, która miała miejsce w w/w ustawie, dot. rezygnacji z obligatoryjności uwzględniania przedstawionych na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granic obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 tejże ustawy, uznaje się, iż uwzględnianie granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w planach miejscowych jest wciąż zasadne. Słuszność opracowania planu związana jest także z nowymi zamierzeniami inwestycyjnymi popartymi wniesionymi wnioskami o zmianę obowiązującego aktu prawa miejscowego oraz z koniecznością aktualizacji zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Groszowice II” w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy: ul. Jana Augustyna oraz Wiktora Gorzołki, od wschodu: ul. Wiktora Gorzołki oraz Oświęcimska, od południa: ulice ks. Franciszka Rudzkiego, Podborna, Przewozowa oraz linia będąca przedłużeniem ulicy Przewozowej, poprowadzona prostopadle do granic administracyjnych Opola, od zachodu: ul. Księdza Jerzego Popiełuszki, ul. Franciszka Józefa Buhla do skrzyżowania z ul. Jana Augustyna, ciąg pieszy prowadzący w kierunku progu wodnego oraz śluzy „Groszowice”, granica administracyjna Opola.

Teren w granicach opracowania planu zajmuje powierzchnię około 27 ha. Zlokalizowany jest w południowej części Opola, w obrębie Groszowic i obejmuje najstarszą część dawnej wsi. O wartościach historycznych i kulturowych terenu świadczą m.in. zachowany średniowieczny układ ulic wraz z placem o wrzecionowatym i wydłużonym kształcie oraz zabytkowe zespoły: kościelny i pałacowo-parkowy z willą zarządcy dawnej cementowni (teren obecnego kompleksu restauracyjnego Villa Park). W kilkunastu domostwach został utrzymany także szczytowy układ budynków mieszkalnych. Dodatkowy walor krajobrazowy obszaru stanowi koryto cieku naturalnego Czarnka oraz sąsiedztwo z Odrą. W północno-zachodniej części obszaru zlokalizowany jest próg wodny wraz ze Śluzą „Groszowice”. Pozostałe tereny zainwestowane są przez zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności, zarówno jednorodziną jak i wielorodziną. Miejscami towarzyszą jej nieuciążliwe usługi. W granicach opracowania projektu planu znajdują się także m.in. zabytkowy budynek funkcjonującej do dziś poczty, publiczne przedszkole oraz szkoła podstawowa. W południowej części obszaru swoją działalność przemysłową prowadzi zakład przetwórstwa mięsnego (przy ul. Ks. F. Rudzkiego). Jednymi z głównych ulic przebiegających przez obszar są: ul. Ks. J. Popiełuszki oraz ul. Oświęcimska, będąca trasą wylotową w kierunku węzła autostradowego w Gogolinie.

Struktura własnościowa w granicach projektu planu jest zróżnicowana. Składają się na nią m.in. grunty osób fizycznych, Skarbu Państwa, województwa oraz gminy.

Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały na aktualnym etapie procedury są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Groszowice II” w Opolu w skali 1:1 000,
- wykaz zabytków.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie w granicach opracowania projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Groszowice-Metalchem w Opolu (Uchwała nr XI/105/07 Rady Miasta Opola z dnia 26 kwietnia 2007 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu w jego północnej części, ale jednocześnie kontynuował wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Przedmiotem zmian jest przede wszystkim uwzględnienie granic obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zmian, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu uchwalenia obowiązującego planu (m.in. lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej). Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów w granicach opracowania planu wprowadzono również ciąg pieszo-jezdny (1KDX), obsługujący nieruchomości zlokalizowane na terenach ograniczonych ulicami Oświęcimską, W. Gorzołki i ks. J. Popiełuszki oraz w miejscach, gdzie było to konieczne, a także możliwie poszerzono pasy drogowe ulic dojazdowych i pozostałych ciągów pieszo-jezdnym. Na terenie 4KDD ustalono ochronę istniejącego szpaleru drzew oraz wyznaczono lokalizację dla projektowanego akcentu architektonicznego. W celu ekspozycji bryły zabytkowego kościoła (dominanty przestrzennej), na osiach widokowych tworzących korytarze widokowe w jej kierunku i w przedpolu strefy wejściowej zakazano przysłaniania jej zielenią wysoką oraz obiektami budowlanymi. Zaktualizowano także zapisy planu uwzględniając obowiązujące przepisy prawne, dotyczące m.in. wskaźników zagospodarowania terenów. Na podstawie drugiej odmowy uzgodnienia konserwatorskiego z dnia 8 grudnia 2016 r. (pismo nr ZN.5150.46.2.2016.PS) usunięto teren 1KDX, który stanowił rezerwę terenu pod przebieg ciągu pieszo-jezdnego. Wprowadzono także korekty dotyczące parametrów zabudowy (na terenach MN) oraz ustalono kolorystykę elewacji budynków. Uwzględniono przy tym istniejącą zabudowę terenów, w tym zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Groszowice II” 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 i zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Ponadto, w projekcie planu dla terenu 2U, ze względu na specyfikę bryły budynku kościoła oraz jego zabytkowe cechy, na rysunku planu nie wyznacza się graficznie linii zabudowy, a jedynie ustala się obowiązek utrzymania linii historycznej, pokrywającej się z obrysami zabudowy zabytkowej. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącego obligatoryjnych elementów planu miejscowego, na rysunku planu oraz w treści projektu uchwały uwzględniono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne. Zasięg powodzi 500-letniej przedstawiono na załączniku graficznym informacyjnie.

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 Groszowice – Metalchem w Opolu jest planem o średnim stopniu aktualności. Świadczą o tym duża liczba wniesionych wniosków o zmianę planu (do 2011 roku – 13 wniosków indywidualnych oraz 2 wniesione przez instytucje; do stycznia 2016 r. – 7 wniosków w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Groszowice II” 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 jego 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: 39M – Groszowice oraz 58Z – Dolina Struga, dla których przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) 39M – Groszowice:

- strefa mieszkaniowa,
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią,
- droga wodna,
- inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

2) 58 Z – Dolina Struga:

- strefa zieleni i wód powierzchniowych,
- tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią,
- droga wodna.

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 wprowadza nowych funkcji, stąd ich realizacja nie zmieni stanu środowiska (tereny: 1MN-10MN, 1MN/U-9MN/U, 1MW-3MW, 1MW/U-5MW/U, 1U-4U, 1KDL, 1KDD-4KDD, 2KDX-6KDX, 1KP-2KP, 1K). Jedynie w obrębie projektowanego ciągu pieszo-jezdnego na terenie 1KDX, inwestycja budowy drogi może mieć mniej korzystny wpływ na środowisko. W następstwie odmowy uzgodnienia konserwatorskiego (jw.) zrezygnowano jednak z wyznaczenia tego terenu (w wyniku czego, w projekcie planu miejscowego nastąpiła zmiana numeracji terenów KDX). Uznano także, iż pozytywne oddziaływanie będzie miała realizacja ustaleń planu na terenach: 1WS-5WS, 1US/ZP-3US/ZP, 1Z.

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 realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

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 rzeczywistości ustalenia planu nie są realizowane kompleksowo, lecz

stopniowo, etapami. Realizacja niektórych ustaleń może być odsunięta w czasie z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych.

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 9 czerwca 2015 r. do 10 czerwca 2015 r. Ogółem wniesiono 20 pism, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Większą część wniosków – 15 pozycji – uwzględniono. Pięć pozostałych pozostawiono bez rozstrzygnięcia, ze względu na to, że ich treść miała charakter informacyjny, nie wnoszący postulatów do uwzględnienia lub 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 czerwcu 2015 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 11 czerwca 2015 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie większością głosów, jednak w swojej ocenie uwzględniła propozycje zmian m.in. w zakresie kształtowania zabudowy istniejącej i projektowanej. Na podstawie tej opinii w projekcie planu wprowadzono korekty, umożliwiające przekazanie go do zaopiniowania i uzgodnienia do właściwych instytucji.