

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki 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 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XVI/290/15 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była ochrona walorów przyrodniczych Doliny Olszynki oraz przebiegającego wzdłuż niej korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym. Uzasadnionym była także ochrona terenów rolnych wraz z terenami zieleni przed rozprzestrzenianiem się intensywnej zabudowy. Obszar w granicach planu wymagał także wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenia wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki w Opolu będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla obszaru, którego granice stanowią: od północy – granice terenu zarezerwowanego pod przebieg projektowanej obwodnicy południowej, wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu, od wschodu – ul. Winowska, granica administracyjna Opola, od zachodu – granica administracyjna Opola, linia kolejowa nr 287 relacji Opole Zachodnie – Nysa, od południa – granica administracyjna Opola z wyłączeniem terenu zamkniętego, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 11S.

Teren w granicach opracowania planu zajmuje powierzchnię około 155 ha. Zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Opola, w obrębie Wójtowej Wsi. Na jego zagospodarowanie składają się przede wszystkim grunty użytkowane rolniczo (głównie klas IVa, IVb, V), łąki oraz pastwiska, które uzupełnia infrastruktura melioracyjna. Około 0,5 ha stanowią grunty leśne. Przez teren przepływa ciek wodny Olszynka, który decyduje o jego walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Jest on lewostronnym dopływem Odry, a jego dolina stanowi korytarz ekologiczny o randze lokalnej. Ciek ten wpływa także na warunki wodne gruntów zlokalizowanych w jego najbliższym sąsiedztwie. Wysokość zwierciadła wody podziemnej w granicach projektu planu wynosi od ok. 0,80 m do 2,40 m ppt. W północnej oraz wschodniej części obszaru zlokalizowane są dwa gospodarstwa rolne o charakterze przedsiębiorstw specjalizujących się w chowie trzody chlewnej oraz drobiu. W bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania planu znajduje się wojskowy teren zamknięty – teren poligonu oraz miejsca ćwiczeń „Winów”. W zakresie infrastruktury technicznej, przez teren przebiegają dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice – Gracze – Hermanowice, Groszowice – Hermanowice oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350 PN 4,0 MPa relacji Zdieszowice – Wrocław. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi transportu rolnego, droga gminna klasy lokalnej (ul. Winowska) oraz droga powiatowa, łącząca się z ul. Lipową zlokalizowaną poza granicami Opola w Chmielowicach.

Na strukturę własnościową składają się przede wszystkim grunty osób fizycznych (94 % pow. planu). Niewielki udział stanowią grunty gminy, Skarbu Państwa oraz spółek prawa handlowego.

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 Doliny Olszynki w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Na obecnym etapie procedury opracowania projektu planu, załącznikiem do przedmiotowego projektu uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki w Opolu w skali 1:2 000.

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

Obecnie w części obszaru (ok. 8% powierzchni granic) opracowania planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu (Uchwała nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2008 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olszynka I w Opolu (Uchwała nr XXV/385/12 Rady Miasta Opola z dnia 26 kwietnia 2012 r.).

W świetle prawa, dokumenty te stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały uwzględnia ustalenia obowiązujących planów miejscowych (w zakresie terenów zlokalizowanych w granicach projektu planu), ujmując je w postaci kart terenów (tabel) oraz aktualizując je do obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących m.in. wskaźników zagospodarowania terenów. Do głównych przeznaczeń terenów ustala się użytkowanie rolnicze, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, wody powierzchniowe śródlądowe oraz lasy. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi transportu rolnego oraz drogi publiczne. Uwzględniając zapisy dokumentów wyższego rzędu, m.in. tj. plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego (przyjęty Uchwałą nr XLVIII/505/2010 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 28 września 2010 r.) oraz złożone wnioski, projekt planu miejscowego wprowadza rezerwę terenu pod budowę węzła oraz drogi łączącej obwodnicę południową Opola z autostradą A4 (tereny 1KDGP, 2KDI). Przyjmuje się, iż projektowana droga będzie uwzględniać parametry drogi GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego. W sąsiedztwie linii kolejowej nr 287 relacji Opole Zachodnie – Nysa projektuje się także drogę łączącą tereny zlokalizowane w obrębie Wójtowej-Wsi z terenami zlokalizowanymi w Chmielowicach. Planuje się, aby połączenie to było realizowane nad torami kolejowymi. Zgodnie z głównymi celami sporządzenia projektu planu, w ramach ochrony lokalnego korytarza ekologicznego, przebiegającego wzdłuż Doliny Olszynki, wprowadza się zapisy mówiące m.in. o: zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu dla istniejących obiektów budowlanych, zakazie lokalizacji budynków i budowli rolniczych na terenach rolnych, zachowaniu istniejącego drzewostanu zlokalizowanego wzdłuż cieku wodnego Olszynka, wprowadzeniu szpaleru drzew, zlokalizowanego w sąsiedztwie fermy drobiu, w północnej części obszaru opracowania. Wprowadza się także nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych. Wyłącza się z opracowania projektu planu teren zamknięty, zlokalizowany we wschodniej części granic opracowania. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, wzdłuż osi istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20 m i 25 m wyznacza się pasy terenu, w których obowiązują przepisy odrębne. W zakresie obowiązujących planów, zaktualizowano ich zapisy uwzględniając obowiązujące przepisy prawne, dotyczące m.in. wskaźników zagospodarowania terenów.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu – dla części terenów zlokalizowanych w granicach nowego planu miejscowego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olszynka I w Opolu – w całości jego granic. Uchwalenie nowego planu miejscowego nie spowoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki 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 projekt planu kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów, w zakresie m.in. przeznaczenia terenu, ochrony środowiska, a także zasad funkcjonowania. W jego granicach opracowania nie występują 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.

Ponadto, projekt uchwały planu, ze względu na brak w granicach jego opracowania obiektów zabytkowych, nie zawiera załącznika z ich wykazem. Wyjaśnia się także, iż skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie projektu planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 155 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 ład przestrzenny, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne, lasy, rolę, wody powierzchniowe śródlądowe 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 terenów dróg publicznych 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.

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, terenów rolniczych, lasów i wód powierzchniowych. Jest to zasadne, gdyż plan nie zmienia przeznaczenia względem istniejącego zagospodarowania oraz względem przeznaczeń planów obowiązujących, dlatego istnieje ryzyko, że koszty postępowań, wynikające głównie z konieczności opracowania operatu szacunkowego będą zapewne przewyższały ustaloną w decyzji ewentualną 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 XXIX/524/16 Rady Miasta Opola z dnia 7 lipca 2016 r. W/w dokument stwierdza, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olszynka I” w Opolu są częściowo aktualne. Świadczy o tym głównie ich niedostosowanie do obowiązujących przepisów prawa oraz nie uwzględnienie w nich zapisów dokumentów wyższych szczebli. Do 2016 roku w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki nie wpłynęły żadne wnioski o zmianę obowiązujących planów. Złożono tylko jeden wniosek o sporządzenie planu, który został

uwzględniony podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olszynka I” w Opolu.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola* (przyjętym Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.). W dokumencie tym, obszar opracowania zlokalizowany jest w strefie 11Z – Olszynka, dla której wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa zieleni i wód powierzchniowych, obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, tereny zamknięte, obwodnica południowa, trasa w kierunku na Niemodlin i Polską Nową Wieś, rezerwa terenu pod węzeł i drogę łączącą obwodnicę południową z autostradą, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Jednocześnie w *Studium* określono obowiązujące ustalenia, które dotyczą m.in.: zakazu lokalizacji obiektów kubaturowych, oprócz obiektów niemieszkalnych, służących obsłudze rolnictwa i mieszkalnych wzdłuż ulicy Łąkowej w odległości do 500 m od ulicy Opolskiej w Chmielowicach poza strefą ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia, zakaz zmiany stosunków wodnych i zakaz zmiany ukształtowania rzeźby terenu. Nakazuje się również zachowanie drzew i krzewów, uwzględnienia celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zachowania rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego (przebieg obwodnicy południowej, tzw. „Obwodnicy Piastowskiej”) oraz uwzględnienia uciążliwości dróg. Podczas opracowania projektu planu uznano za zasadne wprowadzenie liniami rozgraniczającymi rezerwy terenu pod przebieg Trasy Prudnickiej, która w *Studium* jest rozwiązaniem wariantowym. Trasa ta została także uwzględniona w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* (przyjętym Uchwałą nr XLVIII/505/2010 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 28 września 2010 r.).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego 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 r. poz. 1235, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszyny w Opolu*, która ukazuje, iż realizacja większości ustaleń projektu planu, w stosunku do istniejącego zagospodarowania obszaru, nie zmieni stanu środowiska (tereny: 1RU-2RU, 1R-9R, 1ZL-2ZL, 1IS). Nową funkcją będą projektowane drogi na terenach 1-2KDI, 1KDGP oraz 1-2KDD, których budowa może mieć wpływ mniej korzystny dla środowiska. Korzystną zmianą dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców będą miały zapisy projektu uchwały dotyczące ochrony Doliny Olszyny, istniejących rowów melioracyjnych oraz lasów (tereny 1-10WS, 1-2ZL).

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu zostanie sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszyny w Opolu. Na obecnym etapie projektu planu można stwierdzić, iż jego uchwalenie będzie rodziło skutki finansowe, a wśród nich będzie można wskazać te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, 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.

Analizując skutki uchwalenia projektu planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie nieruchomości

będą mogły wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z zapisami nowego planu.

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. W projekcie planu nie określa się 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 w/w zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych) oraz poprzez udział inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym bądź odbywać się w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Procedurę opracowania planu przeprowadza się zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Opracowując projekt planu na każdym etapie zapewnia się 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.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu w BIP, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Opola ukazało się 29 października 2015 r. Wnioski do planu można było składać od 1 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. Ogółem wniesiono 43 pisma. Wnioski zostały wniesione przez instytucje (20) oraz osoby fizyczne (23). 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 maju 2016 r. Wtedy też w dniu 23 maja 2016 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zaopiniowała projekt planu pozytywnie z uwagami.

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 i ścieżek rowerowych. 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 na terenach rolnych, sugeruje się ich przebieg, zakładając, że są one urządzeniami towarzyszącymi funkcjom podstawowym poszczególnych terenów. Oznaczenie na rysunku pokazuje przykładowy przebieg dróg. 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 dróg publicznych 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.