

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVd” 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. 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XX/360/15 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVd” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej jest ustanowienie obowiązku opracowania planu miejscowego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola. Biorąc pod uwagę, iż na badanym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w Studium ustanowiono obowiązek jego opracowania, przystąpienie do sporządzenia dokumentu było zasadne. Dodać należy, iż analizowany teren położony jest na części obszaru, dla którego podjęto już wcześniej uchwałę nr LIV/601/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IV” w Opolu. Ze względu jednak na złożone uwagi oraz liczne konflikty społeczne wyrażone podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IV” w Opolu do publicznego wglądu zdecydowano o podziale obszaru na mniejsze fragmenty i szczegółowym opracowaniu kolejnych fragmentów.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w śródmieściu Opola i zajmuje powierzchnię około 3,5 ha. Granice planu stanowią: od północy ulica Targowa, od wschodu ulica S. Dubois, od południa: ulica 1 Maja i od zachodu ulica W. Reymonta. Istotnymi elementami zagospodarowania terenu jest zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługi oświaty oraz tereny sportu i rekreacji. W strukturze własnościowej występują grunty gminy Opole oraz osób fizycznych.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVd” 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 podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu).

Tekst 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 obiekty zabytkowe i określono zasady ich ochrony.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na zieleni 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 z przyjęcia założenia, że jest to teren ogólnodostępny, czyli przestrzeń publiczna, której nie powinno się sprzedawać osobom fizycznym. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości. Nie wprowadzono również takich ustaleń dla terenów sportu i rekreacji oraz terenów usług, które obejmują jedną nieruchomość gruntową, ponieważ wprowadzanie zasad scalania i podziału nieruchomości traci sens.

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, a także przestrzeni publicznej.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii regulacyjnych zabudowy. Określenie lokalizacji poszczególnych elementów z dokładnością do 1 m jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:500.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola przyjętym uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r. dla znacznej części śródmieścia narzucono obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W związku z tym na terenie nie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy ani pozwolenia na budowę. Opracowanie planu miejscowego jest zatem konieczne.

Przedmiotowy plan definiuje tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, tereny sportu i rekreacji oraz tereny przestrzeni publicznych tj. zieleni urządzonej, dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych. Teren ten jest już w większości zabudowany i najważniejszym celem planu jest uporządkowanie i uregulowanie stanu prawnego. 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 IVd” 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 główne założenia projektowe wcześniej opracowywanych, archiwalnych 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 obszar wymaga opracowania planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami Studium oraz jest terenem, na którym plan jest w trakcie opracowania. 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. Ustalenia studium w odniesieniu do badanego obszaru pozostają aktualne. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola przyjętym Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r. przedmiotowy teren położony jest na obszarze 3 UM – Śródmieście. Studium przewiduje tu m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa usługowo-mieszkalniowa, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, obwodnica śródmiejska, parkingi strategiczne. Jednocześnie w Studium określono obowiązujące ustalenia, które dotyczą m.in. zakazu lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji, hipermarketów, przemysłu terenochłonnego, zakłócającego krajobraz i ład przestrzenny, zabudowy powyżej 25 m z wyjątkiem dominant, nakazu uwzględnienia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

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

Celem opracowania planu miejscowego było uregulowanie sytuacji formalno-prawnej, ponieważ wyznaczony w studium obowiązek opracowania planu uniemożliwił wydawanie decyzji administracyjnych. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest zaś ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVd” w Opolu nie wprowadza nowych funkcji. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do stanu istniejącego pozostają bez większych zmian, zatem plan nie ma wpływu na środowisko przyrodnicze.

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, czy wprowadzania nowych publicznych terenów zieleni. Jedyne koszty realizacji ustaleń planu związany jest z budową dwóch ciągów pieszo-jezdnymi na terenie należącym do gminy (11KDX, 12KDX), w części już istniejących. Można stwierdzić zatem, iż nie przewiduje się tu istotnych skutków finansowych, obciążających budżet gminy. Miasto będzie ponosiło wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów.

Struktura własnościowa jest częściowo uporządkowana, znaczna część terenu należy do gminy Opole, niewielkie fragmenty terenu przeznaczone na ciągi pieszo-jezdne powinny być przejęte do zasobu gminnego.

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 projektu 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 projekcie planu 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 procedurą określoną w art. 17 ustawy. Opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można było śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wniesiono jedną uwagę, która została częściowo uwzględniona.

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.