

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego 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. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXV/462/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego w Opolu.

Badany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr LVII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu. Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było wniesienie wniosku o zmianę planu i zgłoszenie potrzeby lokalizacji usług gastronomii na placu I. Daszyńskiego. Biorąc pod uwagę, iż plac położony jest śródmieściu Opola, w bliskim sąsiedztwie ulicy Krakowskiej, dworca PKP Opole Główne, różnorodnych obiektów usługowych, takich jak banki, szkoły, urzędy, opieka zdrowotna itd., wniosek uznano za zasadny.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w śródmieściu Opola i zajmuje powierzchnię około 54 a. Granice planu stanowią: od północy ulica T. Kościuszki, od zachodu ulica ks. H. Kołłątaja, od południa ulica ks. K. Damrota, od wschodu zabudowa przy placu I. Daszyńskiego. Istotnym elementem zagospodarowania terenu jest zieleń urządzona. Poza tym znajduje się tu budynek, w którym mieści się stacja transformatorowa i szalek miejski. W strukturze własnościowej występują wyłącznie grunty gminy Opole.

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 pl. Ignacego Daszyńskiego w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków, obejmujący zabytki nieruchome, w tym krajobraz kulturowy 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 (o ile na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będą zgłoszone uwagi).

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 oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasad 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 ustalenia mające wpływ na kształtowanie kompozycji przestrzennej. Poza tym w uchwale oraz na rysunku planu umieszczono oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego, rozumiane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony. Należy do nich istniejący akcent architektoniczny – fontanna na placu I. Daszyńskiego.

W treści uchwały dla terenu przeznaczonego na zieleń urządzoną 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 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.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0%, ponieważ cały teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, którego właścicielem jest gmina Opole i który nie będzie podlegał sprzedaży.

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

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie do chwili objęcia nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje Uchwała nr LVII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu. W związku z tym na terenie możliwe jest wydawanie pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych w oparciu o obowiązujący dokument. Można stwierdzić, iż stan prawny przedmiotowego terenu nie zmieni się, ponieważ prawo miejscowe jest i nadal będzie ustanowione.

Zmianie ulegną jedynie niektóre ustalenia dotychczas obowiązującego planu. Nowy plan kontynuuje wcześniej przyjęte założenia projektowe, ale wprowadza pewne niewielkie zmiany, które dotyczą przede wszystkim dopuszczenia usług gastronomii w istniejącym obiekcie stacji transformatorowej i szaletu miejskiego. Wprowadzenie takiej zmiany ma celu zwiększenie atrakcyjności placu I. Daszyńskiego stanowiącego przestrzeń publiczną. Ważne przy tym jest to, że nie przewiduje się budowy nowego budynku w nowej lokalizacji, a jedynie gruntowną przebudowę istniejącego obiektu.

Poza ujęciem potrzeb związanych z lokalizacją usług gastronomii na placu I. Daszyńskiego, w planie uwzględniono również aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu. Poza tym wprowadzono nową formę zapisu planu, polegającą na ujęciu poszczególnych ustaleń szczegółowych w formie kart terenu (tabel).

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu dla części terenu, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego 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 łąd 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. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanego dokumentu, w zakresie przeznaczenia terenu, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego tj. historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, w tym 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 użytkowników placu może być 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 XXIX/524/16 Rady Miasta Opola z dnia 7 lipca 2016 r. Obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu, który w części stracił aktualność.

W 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-mieszkaniowa, 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 łąd 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 nowego planu miejscowego było zbadanie możliwości i ewentualne dopuszczenie usług gastronomii na placu I. Daszyńskiego w budynku, w którym obecnie znajduje się stacja transformatorowa i szalek miejski.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego w Opolu kontynuuje przeznaczenia terenu, określone w planie „Śródmieście III” w Opolu, dopuszczając jedynie usługi gastronomii jako przeznaczenie uzupełniające. Można stwierdzić, iż wprowadzone zmiany nie mają 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 tu nowej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej, czy wprowadzania nowych publicznych terenów zieleni. Można zatem stwierdzić, iż nie przewiduje się tu istotnych skutków finansowych, obciążających budżet gminy. Miasto będzie ponosiło wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów.

Struktura własnościowa terenu jest w pełni uporządkowana, ponieważ w całości należy on do gminy Opole. Biorąc pod uwagę, iż jest to obszar przestrzeni publicznej, plac ani jego część nie może być sprzedana.

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 śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.