

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfantego 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. z 2016 r. z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXVII/486/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfantego 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 przebudowy szpitala i przychodni Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Opolu. Wniosek dotyczy wprowadzenia zmian w obowiązującym planie, polegających m.in. na zwiększeniu liczby kondygnacji nadziemnych, wysokości zabudowy został poparty pisemną akceptacją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo z dnia 12 maja 2016 r. nr ZN.5152.83.2016.MK). Biorąc pod uwagę, iż wprowadzone zmiany w planie umożliwią budowę nowoczesnego bloku operacyjnego i przyczynią się do zwiększenia zakresu świadczonych usług, a zatem podniesienia jakości życia mieszkańców, wnioski uznano za zasadne.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfantego w Opolu znajduje się w śródmieściu i zajmuje powierzchnię blisko 40 a. Granice planu stanowią: od północy i zachodu – granica terenu zamkniętego (teren Komendy Wojewódzkiej Policji), od wschodu – ulica Krakowska, od południa – ulica W. Korfantego. Istotnymi elementami zagospodarowania jest tu zabudowa usługowa. W strukturze własnościowej występują wyłącznie grunty Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Opolu.

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 w rejonie ulicy W. Korfantego w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfantego w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków, obejmujący zabytki nieruchome, w tym 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.

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 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 obiekt zabytkowy i określono zasady jego ochrony.

W planie w ogóle nie ma terenów przestrzeni publicznej, tj. przeznaczonych na zieleń urządzonej, drogi publiczne, ciągi piesze itp. Nie określono również szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego, ponieważ jest to tylko jedna nieruchomość gruntowa, nie ma zatem przesłanek do ich ustalania.

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 zurbanizowany, dla którego obowiązuje plan miejscowy.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie jest obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego możliwe jest wydawanie decyzji administracyjnych. Zarówno obowiązujący plan, jak i nowy dokument definiuje tereny przeznaczone na usługi opieki zdrowotnej, administracji oraz z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw. Teren ten jest już zabudowany, a nowy dokument pozwala zintensyfikować istniejącą zabudowę. W planie uwzględniono aktualne przepisy prawa oraz wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfańskiego 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 terenu. 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 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 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.

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., W przedmiotowej Ocenie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu został uznany jako częściowo aktualny, a zatem jego zmiana jest zasadna.

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 itp. 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 nowego planu miejscowego było zbadanie możliwości i ewentualne dopuszczenie rozbudowy budynku szpitala Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Biorąc pod uwagę potrzeby społeczności lokalnej, dopuszczono rozbudowę budynku. Rozwój usług medycznych z pewnością będzie miał duże znaczenie nie tylko dla miasta, ale również dla regionu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfanteo w Opolu nie wprowadza nowych funkcji. Przeznaczenie terenu, w porównaniu do stanu istniejącego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu, pozostaje bez 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 tu nowej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej, czy wprowadzania nowych publicznych terenów. Można zatem stwierdzić, iż nie przewiduje się tu istotnych skutków finansowych, obciążających budżet gminy. Miasto nie będzie więc ponosiło wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem dróg, niezbędnymi remontami i przebudowami itp.

Struktura własnościowa terenu jest w pełni uporządkowana. 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. 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.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc przede wszystkim interes publiczny z interesem prywatnym. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one w zgodzie i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.