

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” 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. poz. 778, ze zm.), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXIX/522/16 z dnia 07 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej były złożone wnioski o zmianę planu, wynikające z zamierzeń inwestycyjnych, dotyczące rozszerzenia dopuszczalnego katalogu przeznaczenia terenów (o produkcję marginalną na terenach zabudowy zagrodowej, dopuszczenie szerszego katalogu usług), doprecyzowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenach mieszkaniowych). Podjęcie prac uzasadnia również konieczność dostosowania i aktualizacji dotychczasowych zapisów planów do przepisów odrębnych, jak również zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla obszaru ograniczonego: od północy – ulicą Jana Kwoczka, od wschodu – ulicą Prószkowską, od południa – projektowaną obwodnicą południową oraz granicą administracyjną Opola, od zachodu – ulicą Rafała Urbana.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 56 ha. Teren jest zainwestowany w sposób charakterystyczny dla strefy poza centrum miasta. Dominującym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym także zagrodowej) oraz grunty użytkowane rolniczo. 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. W północnej i wschodniej części znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast w części południowej i zachodniej tereny rolnicze. Przez teren opracowania przebiega droga wojewódzka nr 414. Należy zaznaczyć, iż na terenie opracowania znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz strefa „B” ochrony konserwatorskiej.

Tereny przyległe do obszaru objętego opracowaniem stanowią od północy i wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od południa i zachodu znajdują się tereny użytkowane rolniczo. Dodatkowo od południa przy granicy administracyjnej miasta przylega wojskowy teren zamknięty, znajdujący się w sąsiedniej gminie Prószków.

W strukturze własnościowej grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zajmują 2%, Gminy Opole – 6,6%, województwa opolskiego – 2%. Udział powierzchni gruntów stanowiących własność osób fizycznych to 84,7%. Występuje niewielki udział innych podmiotów ewidencyjnych.

Na obszarze opracowania wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) na podstawie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu (Uchwała nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 03 lipca 2008 r.).

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 „Wójtowa Wieś I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2,

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

Na obecnym etapie procedury sporządzone są załącznik graficzny oraz wykaz zabytków.

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

Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami studium definiuje podstawowe przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Zgodnie z obowiązkami i zaleceniami określonymi w Studium, w projekcie planu przewidziano rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego – obwodnicy południowej, co w przypadku rozwijającego się miasta jest również konieczne.

Jednym z celów planu jest umożliwienie produkcji marginalnej na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zagrodową oraz rozszerzenie katalogu usług na terenach zabudowy jednorodzinnej. Wnioskowane zmiany dotyczące doprecyzowania zapisu dotyczącego produkcji marginalnej i usług zostały uwzględnione. W projekcie planu skupiono się również na kształtowaniu przestrzeni publicznych i systemu ścieżek rowerowych łączących tereny zieleni z przestrzeniami publicznymi.

Przeważająca część terenów objętych opracowaniem pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu. Dla tych terenów zostały doprecyzowane ustalenia szczegółowe m.in. w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników wykorzystania terenu oraz ilości i sposobu realizacji wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Przy ustalaniu parametrów zabudowy (przede wszystkim wysokości budynków i intensywności zabudowy) zostały uwzględnione obecne wysokości budynków i parametry zagospodarowania działek.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (ust. 2).

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” 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 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 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, a także zasad funkcjonowania obszaru. Występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Układ komunikacyjny jest ukształtowany, istniejące sieci infrastruktury technicznej zapewniają zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, a także odbiór ścieków. Ustalenia planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz wewnętrzne, zieleń, zieleń urządzoną, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę 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 regulacji w planie wynika z przyjęcia założenia, że są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej. Tereny nie powinny być przedmiotem obrotu i nie przewiduje się na nich lokalizacji zabudowy, przez co nie ma przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości. Dodatkowo nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane przy ulicy Kwoczka (3MN - 12MN) z uwagi na fakt, iż tereny te są już ukształtowane i nie wymagają ustalania dla nich zasad podziału i scalania nieruchomości.

W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0%, ponieważ cały teren stanowi obszar, dla którego obowiązuje plan miejscowy. Przeznaczenie terenów w większości nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia planu miejscowego „Wójtowa Wieś I”, zatem nie przewiduje się zmian ich wartości, natomiast na podstawie niewielkich zmian trudno stwierdzić czy zaistniał wzrost wartości nieruchomości.

4. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Opola

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 07 lipca 2016 r. Ocena przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W/w dokument stwierdza, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu jest planem aktualnym, jednak plan jest niedostosowany do niektórych przepisów odrębnych, w tym do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonej w 2015r.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (przyjętego Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.). Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest w strefie 10M – Wójtowa Wieś, dla której przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- strefa mieszkaniowa,
- obwodnica południowa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi uchwalony uchwałą Rady Miasta Opola nr XXXIII/343/08 z dnia 3 lipca 2008r. został sporządzony zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005r.). Na podstawie planu miejscowego w rejonie Wójtowej Wsi zostały wydane pozwolenia na budowę (m.in. na zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie obwodnicy południowej). W 2010 roku przyjęta została Zmiana studium (Uchwała nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.). Zgodnie ze Zmianą studium obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie o szerokości 150 m od obwodnicy południowej. Podmiotowy plan miejscowy utrzymuje zabudowę mieszkaniową wzdłuż obwodnicy południowej z uwagi na wydane pozwolenia na budowę na podstawie planu miejscowego z 2008 r.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:2000 z uwagi na znaczną powierzchnię obszaru opracowania. Skala 1:2000 jest dopuszczona (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju. Teren opracowania jest częściowo zagospodarowany, aktualizacja zapisów planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnianie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzana jest strategiczna ocena 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353; zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1936 oraz z 2016 r. poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, poz. 2003 i poz. 36). Z uwagi na fakt, iż teren objęty opracowaniem posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a sporządzenie planu „Wójtowa Wieś I” ma głównie na celu dostosowanie zapisów do obecnych przepisów i oczekiwań inwestorów, to wykazano, że jego oddziaływania na środowisko będzie obojętne. Można stwierdzić, że zapisy projektu planu są kontynuacją zapisów w planie obowiązującym.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu będzie rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz 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 traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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. 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. Podkreślenia wymaga fakt, iż analizy i prognozy finansowe opracowywane na potrzeby projektu planu zawierać będą prognozowane koszty kompleksowej realizacji niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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 w ramach porozumień (o charakterze cywilno-prawnym) oraz z realizacji zadań w formie 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 planem.

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

Procedura opracowania planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do planu można było składać od 20 lipca do 12 sierpnia 2016 r. i wniesiono ogółem 27 wniosków. Część wniosków została złożona po ustawowym terminie zbierania wniosków. Spośród wniesionych

wniosków dwa tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.