

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” 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, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), 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, poz. 1579) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXXII/613/16 Rady Miasta Opola z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej był złożony wniosek o zmianę planu, wynikający z zamierzeń inwestycyjnych, dotyczący doprecyzowania wskaźników zagospodarowania terenu (w szczególności zmiany wartości wskaźnika intensywności zabudowy). Podjęcie prac uzasadnia również konieczność dostosowania i aktualizacji dotychczasowych zapisów planów do przepisów odrębnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla obszaru ograniczonego: od północy – działkami nr: 152/28, 152/29, 152/33, 152/37, 152/38, 152/42, 153, 70/2, 40/1, 71, 102/2 (obwód Szczepanowice k.m. 39), od wschodu – ulicą Krapkowicką, od południa – ulicą Odrodzenia, od zachodu – ulicą Prószkowską.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 13,12 ha. Teren zlokalizowany jest w zachodniej części Opola, w większości zainwestowany w sposób charakterystyczny dla strefy poza centrum miasta. Dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (miejscami towarzyszą jej nieuciążliwe usługi), w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi oraz grunty użytkowane rolniczo. Przez teren przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV oraz główny korytarz radiotelekomunikacyjny oraz drogi: krajowa nr 45 i 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, zachodu i południa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od wschodu natomiast znajdują się tereny użytkowane rolniczo.

W strukturze własnościowej grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zajmują 12,7%, Gminy Opole – 15,7%, spółek handlowych – 3,4%. Udział powierzchni gruntów stanowiących własność osób fizycznych to 68,2%.

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.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kanał Ulgi-ulica Krapkowicka" w Opolu (Uchwała nr XXIX/437/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 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 II” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu w skali 1:1000, 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

Obecnie w granicach opracowania projektu planu obowiązuje w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu (Uchwała nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 03 lipca 2008 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kanał Ulgi-ulica Krapkowicka" w Opolu (Uchwała nr XXIX/437/12 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2012 r.), które stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał część ustaleń obowiązujących planów, ale jednocześnie kontynuował wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Przedmiotem zmian jest przede wszystkim uwzględnienie nowych zamierzeń inwestycyjnych, popartych wniesionym wnioskiem.

W planie wprowadzono przede wszystkim aktualizację wskaźników urbanistycznych. Przeważająca część terenów objętych opracowaniem pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu. Niektóre tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej poszerzono o funkcję usług. Dodatkowo dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej wprowadzono regulacje szerokości niektórych dróg. Wprowadzone zmiany mają umożliwić optymalne funkcjonowanie i rozwój gospodarczy obszaru.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” 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 II” 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 uwzględniano odwołania do rysunku, m.in. obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszcza się wymiarowanie.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz wewnętrzne 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.

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, 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 oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kanał Ulgi-ulica Krapkowicka" w Opolu są planami aktualnymi, jednak niedostosowanymi 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,
- obszary potencjalnego zagrożenia powodzią,
- tereny zamknięte,
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- obwodnica południowa, trasa krapkowicka,
- inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (zadania nr 13, 16),

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym 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

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wskazuje, że ustalenia planu, nie będą zmieniać stanu środowiska przyrodniczego

Z uwagi na fakt, iż teren objęty opracowaniem posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a sporządzenia planu „Wójtowa Wieś II” 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.

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 tym 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 8 listopada do 9 grudnia 2016 r. i wniesiono ogółem 18 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