

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXXVI/712/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu (Uchwała nr VII/78/15 Rady Miasta Opola z dnia 26 lutego 2015 r.). Zasadność aktualizacji tej wynikała przede wszystkim z nowych zamierzeń inwestycyjnych popartych wniesionymi wnioskami o zmianę planu. Jednym z głównych zadań przedmiotowego planu jest uporządkowanie istniejących funkcji oraz umożliwienie ich dalszego rozwoju, a także wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy – ul. Zapłocie, od północnego wschodu – granica administracyjna miasta oraz nieutwardzona droga polna na jej przedłużeniu, od południa – ul. Wygonowa, od zachodu – ul. Wincentego Witosa.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 18 ha. Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Opola, w obrębie Gosławic, w sąsiedztwie obwodnicy północnej. Teren jest częściowo zainwestowany przez mieszkaniową zabudowę jednorodzinną szeregową. Na pozostałym obszarze dominują grunty orne i łąki oraz jedna zagroda zlokalizowana przy ul. Wygonowej. Z uwagi na sąsiedztwo centrum handlowego, obwodnicy północnej oraz osiedli mieszkaniowych teren ma predyspozycje do rozwijania funkcji mieszkaniowo-usługowych.

Na strukturę własnościową składają się przede wszystkim grunty osób fizycznych oraz gminy Opole.

Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały na aktualnym etapie procedury jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu w skali 1:1 000.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Obecnie w granicach opracowania projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gosławice II w Opolu (Uchwała nr VII/78/15 Rady Miasta Opola z dnia 26 lutego 2015 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu w całym jego granicach, ale jednocześnie będzie kontynuował wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Przedmiotem zmian jest przede wszystkim częściowe uwzględnienie wniosków o zmianę obowiązującego planu w zakresie zmiany parametrów zabudowy oraz usunięcie drogi rowerowej.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice 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 cel oraz ustalania zasad

i zagospodarowania i zabudowy przyjmując ładu przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

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 XXV/384/12 Rady Miasta Opola z dnia 26 kwietnia 2012 r. oraz Uchwały nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. Powyższe dokumenty stwierdzają, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu jest planem o średnim stopniu aktualności. Świadczą o tym liczba wniesionych wniosków o zmianę planu, wskazania i rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody Opolskiego, mające istotny wpływ na merytoryczny zakres planu oraz brak jego dostosowania do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. wprowadzonej w 2015 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (zatwierdzonego Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.). Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest w strefie: 27M – rejon ulicy Górnej, dla której przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa, trasa piastowska. Ponadto, studium określa obowiązujące zakazy: lokalizacji przemysłu, baz i składów, lokalizacji stacji benzynowych i myjni samochodowych, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o wysokości 15 m, oprócz dominant oraz nakazy: zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg, w tym wprowadzenie ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej, wprowadzenie zieleni urządzonej, zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, uwzględnienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Do procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przeprowadzono strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie 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 2013 poz. 1235, z późn. zm.). Analizy organów uzgadniających możliwość odstępiania od przeprowadzenia oceny wykazały, że projekt miejscowego planu będzie stanowił niewielką modyfikację obowiązującego planu. W związku z tym projekt planu nie wpłynie na sposób zagospodarowania i funkcji terenu, a realizacja jego postanowień nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

Na obecnym etapie projektu planu można stwierdzić, iż jego uchwalenie będzie rodziło skutki finansowe, zarówno te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które do nich nie należą. Do zadań własnych gminy będą należały w szczególności wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie projektu planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a przeprowadzenie, zgodnie z nimi, 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.

W przypadku całkowitej realizacji ustaleń projektu planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe. Należy przy tym podkreślić, iż analizy finansowe opracowywane na potrzeby projektu planu zawierają prognozowane koszty całościowego przeprowadzenia niemalże wszystkich inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do

zadań własnych gminy. W rzeczywistości ustalenia planu nie są realizowane kompleksowo, lecz stopniowo, etapami. Realizacja niektórych ustaleń może być odsunięta w czasie z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych.

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 inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji 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 przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do projektu planu można było składać od 23 lutego 2017 r. do 24 marca 2017 r. Ogółem wniesiono 24 pisma, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Większą część wniosków – 10 pozycji – uwzględniono w tym dwa uwzględniono częściowo. Sześć nie uwzględniono oraz sześć pozostałych pozostawiono bez rozstrzygnięcia, ze względu na to, że ich treść miała charakter informacyjny, nie wnoszący postulatów do uwzględnienia lub wykraczała poza zakres miejscowego planu. Spośród wniosków dwa, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w czerwcu 2017 r.