

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Gosławice IV” 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. 2016 r. 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 XXXII/614/16 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IV” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była konieczność umożliwienia rozwoju miasta według potrzeb. Uchwalenie niniejszego planu uzasadnione jest potrzebą ustalenia zasad dla lokalizacji nowej zabudowy, koniecznością wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenia wskaźników urbanistycznych oraz zachowania rezerwy terenu pod budowę układu komunikacyjnego, jak również uwzględnienie uciążliwości dróg. Motywem podjęcia prac nad planem była ponadto konieczność dostosowania i doprecyzowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego do nowych wymagań prawnych.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 35 ha. Jego granice stanowią: od północy – ulica Zapłocie oraz granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I”, od zachodu – ulica Pogodna, od południa – ulica Wygonowa, od wschodu – Aleja Wincentego Witosa.

Obszar zlokalizowany jest w wschodniej części Opola, w dzielnicy Gosławice. Większość obszaru jest użytkowana rolniczo (grunty orne). W części wschodniej znajduje się cmentarz parafialny. W części północno-zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz budynek gospodarczy służący produkcji rolnej. W części południowo-zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe. Przez obszar objęty projektem planu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. Na strukturę własności składają się głównie grunty osób fizycznych. Mniejszą powierzchnię zajmują grunty gminne, spółek handlowych oraz kościoła.

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 „Gosławice IV” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do projektu uchwały na obecnym etapie procedury są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IV” 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 (jeśli zostaną złożone uwagi).

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy 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.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Część obszaru opracowania objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Wiejskiej w Opolu (Uchwała nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.). Na tym obszarze decyzje administracyjne w tym m.in. o pozwoleniu na budowę są wydawane w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Pozostała część obszaru opracowania nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu definiuje przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi, tereny cmentarzy, tereny zieleni urządzonej, drogi publiczne oraz publiczne ciągi piesze. W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa i większość wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu. Plan umożliwia rozwój miasta poprzez zapewnienie terenu pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych. Ponadto teren uzupełnia zabudowa usługowa. Powiększono także cmentarz o sąsiadujące nieruchomości po stronie północnej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gośławice IV” 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, 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.

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. Dodać należy, iż przedmiotowy projekt planu kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenu oraz zasad funkcjonowania obszaru. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz dla terenów zieleni urządzonej tj. „terenów

rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez teren opracowania przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV, dla której w odległości do 15 m od osi linii obowiązują przepisy odrębne. Ponadto przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego w odległości do 20 m od osi gazociągu obowiązują przepisy odrębne. Część terenu opracowania znajduje się w odległości do 50 m i do 150 m od granicy cmentarza, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach zieleni urządzonej, publicznych i publicznych ciągów pieszych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na ww. terenach oraz terenie cmentarza nie wprowadzono zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenów w tym zakresie.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15% - na terenach mieszkaniowo-usługowych i terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 20% - na terenach usługowych. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, cmentarzy, dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń lub jest to regulowane przepisami prawa.

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 XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Obszar opracowania był wówczas objęty przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego, w związku z czym nie podlegał ocenie. W Ocenie aktualności uznano również, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem częściowo aktualnym, ponieważ nie obejmuje znacznej części miasta, dołączonej z dniem 1 stycznia 2017 r. do Opola. W związku z tym opracowano nowe *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 20 – Gosławice. Głównymi kierunkami przekształceń są strefa mieszkaniowa (20.1.M). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę 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. 2018 r., poz. 2081). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której wykazano, że obszar opracowania cechuje się w chwili obecnej niewielkimi walorami krajobrazowymi (charakter typowo rolniczy), który wskutek przemysłanego i ukierunkowanego kształtowania może zostać uatrakcyjniony i wzmocniony społecznie. Mniej korzystny wpływ na środowisko mogą mieć inwestycje w zakresie zabudowy mieszkaniowej oraz dróg obsługujących te tereny. Uznano także, iż pozytywne oddziaływanie będzie miała realizacja ustaleń planu na terenach: ZP.

Można stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu miejscowego 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 wykupem gruntów inwestycyjnych, realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

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 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 planie 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 cywilnoprawnym 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do projektu planu składano od 7 listopada do 9 grudnia 2016 r. Większość z nich została uwzględniona.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości ważąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.

Wyjaśnia się także, iż przeznaczenia terenów będące ustaleniem projektu planu miejscowego zostały zdefiniowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 10 czerwca 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316).

Zrezygnowano z prezentowania na rysunku planu odległości 150 m od granicy cmentarza z uwagi na fakt, iż teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do tej sieci.