

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 ze zm.) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXIX/522/16 z dnia 7 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.

Przedmiotowy dokument został przyjęty uchwałą nr LV/1092/18 Rady Miasta Opola z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu. Natomiast pismem nr IN.I.743.15.2018.KD z dnia 2 marca 2018 r. Wojewoda Opolski stwierdził nieważność w całości powyższej uchwały. W dalszym toku postępowania, zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 lipca 2018 r. w sprawie prowadzonej pod sygn. akt II SA/Op 159/18 ze skargi Gminy Opole na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Opolskiego, dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu, stwierdzono nieważność przedmiotowej uchwały w całości. Obecnie projekt planu jest na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu jest 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. 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 oraz wojskowy teren zamknięty, położony w sąsiedniej gminie Prószków.

W strukturze własnościowej grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zajmują ok. 2%, Gminy Opole – ok. 7%, województwa opolskiego – ok. 2% terenu. Udział powierzchni gruntów stanowiących własność osób fizycznych to ok. 85% obszaru. Występuje niewielki udział innych podmiotów ewidencyjnych.

Na obszarze opracowania wydawano 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 3 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej 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.

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 kierunkami określonymi w Studium, w planie przewidziano rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego – obwodnicy południowej, co w przypadku rozwijającego się miasta jest również konieczne.

Jednym z celów planu jest weryfikacja katalogu usług na terenach zabudowy jednorodzinnej oraz dostosowanie zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów

i uwarunkować. W planie 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.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu powoduje w części utratę mocy dotychczasowo obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi uchwalonego w 2008 r., 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” 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. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanego dokumentu w zakresie przeznaczania 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, zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę 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. 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 scaleń i podziału nieruchomości. Dodatkowo nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości dla terenów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych przy ulicy Kwoczka (3MN - 12MN) z uwagi na fakt, iż tereny te zajmują szczególnie niewielkie obszary, a dodatkowo są one już ukształtowane i nie wymagają ustalania dla nich 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 obowiązywał już plan miejscowy. Wyjątkiem jest teren 10MN, na którym ustalono stawkę procentową w wysokości 10%, z racji tego, że zmienił on swoje przeznaczenie względem planu obecnie obowiązującego. Przeznaczenie pozostałych terenów nie ulega 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.

Dodatkowo podczas ponowienia procedury zastosowano nową klasyfikację przeznaczeń terenów. Dokonano również zmian, uwzględniając uwagę z dnia 25 października 2018 r., która wpłynęła do tut. Biura, dotyczącą dopuszczenia dachów płaskich na terenie 20MN. Przy czym, mając na względzie ład przestrzenny, zmodyfikowano zapisy dotyczące dachów również na innych terenach. Równocześnie na rysunku planu wprowadzono aktualny wyrys ze studium, a w treści uchwały powołano nowy dokument.

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

Podczas opracowania 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 7 lipca 2016 r. Ocena przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W w/w dokumencie stwierdza się, 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 2015 r.

Przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (przyjętego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.). Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest na obszarze jednostki urbanistycznej nr 9 – Szczepanowice - Wójtowa Wieś, dla której przewiduje się kierunek przekształceń na strefę mieszkaniową 9.1.M. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi uchwalony uchwałą Rady Miasta Opola nr XXXIII/343/08 z dnia 3 lipca 2008 r. został sporządzony zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr

LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.). 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.). Biorąc pod uwagę niniejsze studium podjęto uchwałę w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu. Natomiast 5 lipca 2018 r. przyjęto nowe Studium, które obecnie stanowi podstawę opracowania planu. Zgodnie ze studium obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie o szerokości 150 m od obwodnicy południowej. Przedmiotowy 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 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). Z uwagi na fakt, iż teren objęty opracowaniem posiadał obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a sporządzenie planu „Wójtowa Wieś I” miało głównie na celu dostosowanie zapisów do obecnych przepisów i oczekiwań inwestorów, to wykazano, że jego oddziaływania na środowisko będzie obojętne. Można stwierdzić, że zapisy planu „Wójtowa Wieś I” są kontynuacją zapisów planu w rejonie Wójtowej Wsi.

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.

Ustalenia planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan jest 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 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 planie nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków. Podkreślenia wymaga fakt, iż analizy i prognozy finansowe opracowywane na potrzeby niniejszego dokumentu planistycznego zawierają 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 było śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Na etapie opinii i uzgodnień w piśmie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, które wpłynęło do Kancelarii Urzędu Miasta dnia 05.06.2017 r., odmówiono uzgodnienia rysunku i tekstu planu. Po wyjaśnieniu sprawy organ uznając, iż projekt uwzględnia wnioski resortu obrony narodowej zgłoszone w piśmie nr wych. 1811/16 z dn. 10.08.2016 r., wydał uzgodnienie do planu.

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 3 października 2017 r. do 31 października 2017 r. Podczas tego czasu wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona. Zapis, do którego odnoszono się w tekście uwagi nie został usunięty z uchwały, natomiast przeredagowano zapisy dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, co skutkuje następującym zapisem: „ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym

z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej lub z miejskiego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę”.

Dodatkowo w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego (IN.I.743.87.2017.KD) do mpzp „Wójtowa Wieś II” w Opolu, w którym stwierdzono nieważność uchwały w zakresie zapisów dotyczących nakazu zapewnienia bezpośredniego dostępu na terenie przeznaczonym pod funkcję inną niż infrastruktura, odpowiednio usunięto zapis „dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej oraz wyznaczenie strefy technicznej o szerokości 1,5 m”. W związku z tym w mpzp „Wójtowa Wieś I” w Opolu wspomniany zapis zastąpiono: „dla planowanych stacji transformatorowych wyznaczenie strefy technicznej o szerokości 1,5 m”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przyjęty uchwałą nr LV/1092/18 Rady Miasta Opola z dnia 25 stycznia 2018 r. W dalszym toku postępowania uchwała została unieważniona przez Wojewodę oraz Sąd Administracyjny. Plan został ponownie uzgadniany w niezbędnym zakresie, jak również ponownie trafia do publicznego wglądu.