

## UZASADNIENIE

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

#### 1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostką samorządu terytorialnego na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr LXVI/1254/18 z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu przeprowadzono w czerwcu 2018 r. Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnia się przede wszystkim uregulowaniem przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym, usprawnieniem procedury wydawania pozwoleń na budowę, wnioskami złożonymi przez Radę Dzielnicy oraz mieszkańców dzielnicy, koniecznością wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 45 ha, którego granice stanowią od północy granica dzielnicy Zakrzów, od wschodu ulica Budowlanych, od południa ulica Teodora Glenska oraz nieruchomości stanowiące przedłużenie tej ulicy, od zachodu granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu, przyjętego uchwałą nr XX/362/14 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015 r. oraz zachodnia granica brzegu Odry.

Obszar położony jest w północnej części miasta w dzielnicy Zakrzów w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Budowlanych i Michała Korneckiego, gdzie występuje charakterystyczna zabudowa bliźniaczych domów jednorodzinnych. Na danym terenie występuje także funkcja usługowa i tereny zabudowy wielorodzinnej. Analizowany obszar obejmuje również tereny rolnicze, ogródki działkowe oraz fragment rzeki Odry. Należy zaznaczyć, iż dany teren opracowania położony jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a także położenie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat oraz w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponadto na analizowanym terenie zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także występuję strefa „B” ochrony konserwatorskiej. Na strukturę własności składają się grunty osób fizycznych, Skarbu Państwa oraz grunty gminne.

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 „Zakrzów II” w Opolu zawierając część tekstową (uchwałę) i graficzną (rysunek planu) wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały na obecnym etapie sporządzania projektu planu są:

- rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu w skali 1:1 000, 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 oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, 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 nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Niniejszy projekt uchwały uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu, w tym określa przeznaczenie na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, tereny ogródków działkowych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Projekt planu wprowadza teren zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej, a także tereny sportu i rekreacji. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, uwzględniono zabytki i określono zasady ich ochrony.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów 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, przeznaczeniach terenów na określone cele oraz ustalenia 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.

Zarówno część tekstowa, jak i graficzna zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 dotyczące m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury,

tymczasowego zagospodarowania terenów, czy stawek procentowych. Obszar opracowania jest częściowo zurbanizowany. Układ komunikacyjny jest częściowo ukształtowany. Istniejące sieci infrastruktury technicznej zapewniają zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, a także odbiór ścieków. Ustalenia planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast obszary, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla mieszkańców może być prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (wysokie – raz na 10 lat, średnie – raz na 100 lat, niskie – raz na 500 lat lub w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego). Dla powyższych obszarów obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym odpowiednio dla poszczególnych terenów określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” lub „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 rolniczych, terenach wód powierzchniowych śródlądowych, terenach dróg, terenach sportu i rekreacji oraz terenach ogrodów działkowych ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Dodatkowo na terenach rolniczych, terenach wód powierzchniowych śródlądowych, terenach dróg, terenach sportu i rekreacji, terenach ogrodów działkowych oraz terenach zieleni urządzonej 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. Ponadto zdecydowano się pozostawić szerokość terenu w liniach rozgraniczających 4KDD taką jaką występuje obecnie (ok. 9 m) oraz na terenie 5KDD (ok. 8,6 m) z uwagi na występowanie drogi w ściśle zabudowanym i już ukształtowanym obszarze, oraz z uwagi na położenie drogi w strefie B ochrony konserwatorskiej. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono teren 1KDZ – ulice zbiorcze o szerokości od 0 m do 23,8 m. Z uwagi na fakt, iż część tej drogi występuje poza granicami opracowania planu, ma ona właśnie taki parametr szerokości. Biorąc pod uwagę łącznie (część ulicy w granicach opracowania oraz część ulicy poza granicami opracowania) droga spełnia parametry klasy Z.

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 15% - na terenach mieszkaniowo-usługowych, 20% - na terenach usługowych. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni, rolnicze, dróg publicznych, sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych, 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**

Podczas projektu planu uwzględniono wnioski wynikające m.in. z Oceny aktualności studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego no obszarze Opola, będącej załącznikiem do Uchwały nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. Ocena przeprowadzona jest systematycznie zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W dokumencie tym wskazano, iż większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 17 – Zakrzów. Przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania strefa mieszkaniowa (17.1.M.), strefa zieleni i wód powierzchniowych (17.6.Z.), strefa aktywności gospodarczej (17.5.P.). 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**

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, sporządzenie planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnienie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

W procedurze sporządzenia 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. z 2017 r. poz. 1405). Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Uciążliwe niekorzystne oddziaływania mogą być w części rekompensowane przez oddziaływania korzystne. Oceniono, że realizacja ustaleń planu może mieć korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze tzn. że sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektem planu może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej i tereny rolnicze. Realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie. Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni, ustalenie funkcji terenu na podstawie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania, dostosowanie do obecnych przepisów, w tym także zachowanie potrzeb ochrony środowiska. Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi m.in. wprowadzenie drobnych form zieleni np. szpalery drzew.

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.

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).

## **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 zrealizowania 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 merytoryczne 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 realizacji partnerstwa publiczno-prawnego.

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 przeprowadzona jest zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do planu można było składać od 2 sierpnia 2018 r. do 24 sierpnia 2018 r. Ogółem wniesiono 24 pisma, w tym przez instytucje, osoby fizyczne oraz Radę Dzielnicę Zakrzów. Spośród wniosków dwa tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosi się do prognozy oddziaływania na środowisko.

Etap opiniowania projektu planu miejscowego rozpoczął się 19 grudnia 2018 r. Podczas posiedzenia Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jednogłośnie zaopiniowała plan pozytywnie. Po przeanalizowaniu projektu planu miejscowego oraz wysłuchaniu wyjaśnień projektantów, Komisja sformułowała wspólne wnioski, na podstawie których w projekcie planu miejscowego wprowadzono częściowe korekty. Projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgodnienia przez odpowiednie organy. Większość otrzymanych uzgodnień i opinii była pozytywna. Wszystkie uwagi i zalecenia zawarte w przekazanych opiniach i uzgodnieniach zostały przeanalizowane i w miarę możliwości uwzględnione.

Procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w urzędzie Miasta Opoli na Placu Wolności, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

## **8. Objasnienia**

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości waząc 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, proporcjonalna i adekwatna do płynących z nich korzyści.