

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski 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 2018 r. poz. 1945), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXVI/1252/18 z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski I” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski I” w Opolu dotyczy terenu, który w 2017 r. został włączony do Opola i na którym nie ma obowiązującego planu miejscowego. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była zatem konieczność opracowania miejscowego planu na terenach, które mogą być w przyszłości przeznaczone na przemysł i usługi.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się na peryferiach Opola i zajmuje powierzchnię ponad 177 ha. Granice planu stanowią: od północy ulica Wrocławska, od wschodu ciek naturalny Chrościnka, a od południa i zachodu granica administracyjna Opola. Jest to teren użytkowany rolniczo, a istotnymi elementami zagospodarowania są tu: skrzyżowanie dróg krajowych nr 46 i 94 oraz zabudowa przemysłowo-usługowa na północ od ulicy Wrocławskiej. Teren objęty planem jest zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Znaczna część obszaru to własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz własność osób fizycznych. Poza tym występują także inne rodzaje własności.

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 „Wrzoski I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski I” w Opolu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli zostaną złożone).

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.

Biorąc pod uwagę, iż na obszarze opracowania nie ma obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, ani terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie wprowadzono stosownych ustaleń w tym zakresie.

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, leśnych oraz komunikacji, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach tych nie wprowadzono również zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ ustalenia te nie dotyczą ich.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% na wszystkich terenach przemysłowo-usługowych. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny rolnicze, leśne, infrastruktury technicznej, dróg publicznych, na których nie będzie wzrostu wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują często odniesienia do niego, szczególnie w zakresie lokalizacji linii regulacyjnych zabudowy. Rysunek w skali 1:2000, oraz podane wymiary pozwalają dokładnie określić usytuowanie poszczególnych elementów zagospodarowania.

## **2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym**

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym opracowywany plan definiuje przeznaczenia terenów. Wprowadzono ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, terenów zieleni urządzonej, lasów lub terenów rolniczych, terenów dróg publicznych (głównych ruchu przyspieszonego, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych), terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki. Teren ten jest obecnie w niewielkiej części zabudowany i najważniejszym celem planu jest wprowadzenie zasad umożliwiających racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W planie uwzględniono aktualne przepisy prawa i wnioski wnoszone w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski 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.

## **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. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu.

W Ocenie aktualności uznano poza tym, 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, które zostało uchwalone przez Radę Miasta Opola uchwałą nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r. Teren objęty planem położony jest w strefie aktywności gospodarczych 1.2.P. Wśród obowiązujących ustaleń istotnym jest zakaz lokalizacji zabudowy na terenach wyłączonych spod zabudowy, lokalizacji zabudowy w strefach bezpieczeństwa od linii wysokiego napięcia, zachowanie rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego. Projekt miejscowego planu uwzględnia zapisy Studium, a zatem opracowany jest zgodnie z obowiązującym dokumentem i nie narusza jego ustaleń.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest objęcie zasadami zagospodarowania obszaru, który cechuje się dużym potencjałem wynikającym z korzystnego usytuowania w sąsiedztwie ważnych dróg krajowych. Obszar ten objęty jest Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną. Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest zaś ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, co poprzez poszczególne zapisy uchwały starano się osiągnąć.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski I” w Opolu wprowadza nowe funkcje. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do stanu istniejącego zmieniają się, ale należy mieć na uwadze, iż wcześniej tereny te były już przygotowywane do wprowadzenia funkcji przemysłowo-usługowych.

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 cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

## **7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do planu składano od 10 do 31 lipca 2018 r. Wniesiono 23 wnioski, które w większości uwzględniono. W okresie od sierpnia do października 2018 r. projekt planu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniom, a w listopadzie 2018 r. wystąpiono do Ministra Środowiska z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i ni nieleśne 1,7102 ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgodę nr DL-NL.4130.3.2019.JS uzyskano w dniu 12 marca 2019 r.

## **8. Objaśnienia**

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, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.