

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I 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 2017 poz. 1073), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XXIV/433/16 z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu przeprowadzono w dniu 9 marca 2016 r. Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Mikołaja w Opolu (uchwała nr XXXV/365/08 Rady Miasta Opola z dnia 28 sierpnia 2008 r). Ponadto przesłanką do rozpoczęcia prac nad planem był wzmożony ruch inwestycyjny i konieczność wprowadzenia zasad zagospodarowania na terenach, które jeszcze nie mają planu. Istotną zatem była inwentaryzacja terenu i analiza kompozycji urbanistycznej, a w następstwie określenie parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalna wysokość zabudowy i dominant, miejsc postojowych). Ważnym aspektem na przedmiotowym obszarze jest również umożliwienie rozbudowy układu komunikacyjnego. Drogi w prawidłowy sposób powinny obsługiwać zainwestowane tereny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 70 ha, którego granice stanowią: od północy: granice działek nr 424, nr 425, nr 426, nr 432/2, nr 430, nr 427, nr 693, nr 694 k.m. 1, obręb Wróblin, od wschodu – linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, od zachodu – droga wojewódzka nr 454, ulica Jana Sobieskiego, od południa – obwodnica północna miasta. Teren jest częściowo zainwestowany, przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów. W krajobrazie widoczne są intensywnie użytkowane grunty orne oraz łąki. Na południowym wschodzie na terenach przylegających do obwodnicy północnej istnieje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna historycznie ukształtowana. Struktura własnościowa w granicach projektu planu jest zróżnicowana. Występują tu grunty m.in. osób fizycznych, oraz państwowych jednostek organizacyjnych.

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 Wróblin I w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały na aktualnym etapie procedury są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu w skali 1:2 000 (ze względu na ekstensywny rodzaj zabudowy oraz dużą powierzchnię opracowania),
- wykaz zabytków.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na części obszaru objętego granicami opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Mikołaja w Opolu (Uchwała nr XXXV/365/08 Rady Miasta Opolu z dnia 28 sierpnia 2008 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu, ale jednocześnie będzie kontynuował wcześniej przyjęte rozwiązania projektowe. Zmiany w obowiązującym planie wynikają z rozpatrzenia wniosków oraz uwzględnienia nowych inwestycji w zagospodarowaniu terenu, w tym lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów komunikacji.

W projekcie planu przewidziano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny zieleni oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, uwzględniono zabytki i określono zasady ich ochrony. Nowe elementy zagospodarowania terenu powinny być dopasowane względem siebie i do innych, istniejących pod względem formy, stylu, kolorystyki, czy wykorzystanych materiałów. Ustalono ochronę istniejącego drzewostanu z nakazem jego uzupełniania. Ustalenia parametrów zabudowy dla istniejących budynków dostosowano do stanu rzeczywistego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wróblin I 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 cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Na rysunku planu oraz w treści projektu ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach zabudowy dawnej wsi. 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 plan 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 planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym tereny, na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową przyporządkowano do odpowiadających im kategorii o dopuszczalnym poziomie hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne, drogi wewnętrzne, zieleń urządzoną, zieleń nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, co należy rozumieć jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane w tym zakresie innymi przepisami prawa.

Skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 70 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

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 dla obszaru, na którym dotychczas obowiązywał plan miejscowy, zostały przyjęte w wysokości 0%, ponieważ nie przewiduje się na nim wzrostu wartości nieruchomości.

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 XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. W dokumencie tym wskazano, iż w Opolu należy opracować nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące całe miasto w granicach administracyjnych oraz uwzględniające nowe wymogi prawne. Poza tym opracowania planu wymagają przede wszystkim tereny, które mają określony w Studium obowiązek opracowania planu, tereny dołączone do Opola w 2017 r. oraz te, na których jest duże zainteresowanie inwestorów. W Ocenie aktualności wskazano również, że wszystkie obowiązujące wówczas plany miejscowe straciły częściowo aktualność ze względu na zmiany w przepisach prawa. Uwzględniając wnioski Oceny aktualności Rada Miasta Opola przyjęła Uchwałę nr LXVI/1248/18 w dniu 5 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Według Studium, obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 15 – Wróblin. Przewiduje się tu strefę mieszkaniową (15.1.M) jako kierunek zagospodarowania przestrzennego z odpowiednimi postulowanymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi. Wśród obowiązujących ustaleń przede wszystkim wskazano zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie 150 m od obwodnicy północnej i trasy odrzańskiej, lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefach bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zachowanie warunków lokalizacji obiektów i urządzeń wymaganych na terenie zagrożenia powodziowego, lokalizacji gospodarstw hodowlanych. Poza tym nakazano zachowanie rezerwy terenu pod budowę obwodnicy północnej, trasy odrzańskiej oraz uwzględnienie uciążliwości dróg poprzez wprowadzanie środków ochrony czynnej, ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru, strefy B i stanowisk archeologicznych. Postulowane jest także tworzenie systemu zieleni i ścieżek rowerowych.

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. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która ukazuje, iż większość jego ustaleń, nie wpłynie na stan środowiska lub będzie miała korzystny wpływ na środowisko. Inwestycje budowy dróg mogą mieć mniej korzystny wpływ na środowisko. Uznano także, iż pozytywne oddziaływanie będzie miała realizacja ustaleń planu na terenach: Z i ZP/U.

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 wykupem gruntów inwestycyjnych, 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 planu można było składać od 12 maja 2016 r. do 1 czerwca 2016 r. Ogółem wniesiono 20 pism, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Większą część wniosków – 15 pozycji – uwzględniono. Pięć 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 tylko dwa, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w czerwcu 2016 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 11 czerwca 2016 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan negatywnie większością głosów, a w swojej ocenie zawarła propozycje zmian m.in. w zakresie kształtowania zabudowy istniejącej i projektowanej. Na podstawie tej opinii w projekcie planu wprowadzono korekty. Projekt planu przekazano do zaopiniowania i uzgadniania 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.

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.