

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 2018 r. poz. 1945 t.j.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opolą 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 Opolą 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 Opolą 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), który stanowi integralną część uchwały, 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 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

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 wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wróblin 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. Na rysunku planu oraz w treści projektu ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach zabudowy dawnej wsi.

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

mieszkańciami, 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, zieleni urządzonej, zieleni 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, a także dla obszarów zieleni, infrastruktury technicznej, dróg publicznych, terenów kolejowych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

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, iż w Opolu należy opracować nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące całe miasto w granicach administracyjnych oraz uwzględniające nowe wymogi prawne. 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 Uchwałą 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, 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 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. 2017 r., poz. 1405 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.

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.

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 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 planie 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.

Wyłożenie projektu planu miało miejsce w dniach od 29 sierpnia 2018 r. do 26 września 2018 r. W dyskusji publicznej, która odbyła się 20 września 2018 r. poza pracownikiem Urzędu Miasta uczestniczyła jedna osoba. W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 18 uwag, które Prezydent Miasta Opola rozpatrzył Zarządzeniem Nr OR-I.0050.698.2018 z dnia 31 października 2018 r. Nie uwzględniono w całości 4 uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej, a także usunięcia drogi 13KDD, ponieważ tereny zieleni urządzonej są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania planowanej rozbudowy zabudowy mieszkaniowej, stanowią miejsce spotkań i odpoczynku dla przyszłych i obecnych mieszkańców, przebieg drogi 13 KDD wiąże się z obowiązującym mpzp terenu w rejonie Gawędy, Jana III Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu. Nie uwzględniono również przesunięcia przebiegu drogi 9KDD pomiędzy terenami 1U i 3RU/U w kierunku północnym lub jej usunięcia, ponieważ w wyniku takiego przesunięcia powstałyby działki nie spełniające wymogów „działki budowlanej”, a jej usunięcie uniemożliwiłoby dojazd do działek na terenie 3RU/U oraz 5MN/U. Nie uwzględniono części 6 uwag dotyczących: usunięcia włączenia drogi 4KDW do drogi 9KDD, drogi 3KDW i 4KDW zostały połączone w jedną drogę wewnętrzną i tym samym został zmieniony przebieg drogi 4KDW; zmiany przeznaczenia terenu 6MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, na teren MN/U zostały przeznaczone działki o nr 505, 507 i 508; zmiany przeznaczenia części terenu 1Z – tereny zieleni na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi, ponieważ w niedalekiej odległości przebiega droga o wysokim natężeniu ruchu drogowego – obwodnica północna Opola. Odnośnie uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu 1U – tereny usług – dokonano zmiany na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi, a także wprowadzono dodatkowo obsługę komunikacyjną, przedłużenie drogi 9KDD. Uwzględniono w części uwagę dotyczącą przeznaczenia terenu 5Z na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na wnioskowaną zabudowę przeznaczono część terenu 5Z przylegającego bezpośrednio do ul. Mikołaja w Opolu. Uwzględniono w całości 7 uwag dotyczących głównie: zmiany przebiegu dróg wewnętrznych 3KDW oraz 4KDW, w wyniku połączenia powstała jedna droga wewnętrzna obsługująca przylegające nieruchomości; uzupełnienia zapisów dotyczących ogrzewania obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, dopuszczenia ogrzewania z lokalnego systemu ciepłowniczego po jego wybudowaniu, zakazu budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp

do przebiegającej infrastruktury technicznej; zmiany przeznaczenia terenu 2MN na teren MN/U, ze względu na inwestycyjne plany wnioskodawcy; zrezygnowania z projektowanej drogi 5KDD, drogi publicznej ze względu na planowaną inwestycję mieszkaniową wnioskodawcy; zmiany przeznaczenia terenów RU/U na tereny RM/U (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny zabudowy usługowej), co uwzględnia istniejący stan zagospodarowania (istniejąca zabudowa zagrodowa) i zminimalizowanie negatywnego oddziaływania produkcji rolnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, doprecyzowania zapisu usytuowania kalenicowego budynków, wprowadzenia zapisu mówiącego o prostopadłym lub równoległym usytuowaniu głównej kalenicy budynków względem dróg, co będzie jednoznacznym zapisem, uzupełnienia definicji terenów zieleni urządzonej, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako towarzyszące wprowadzenie dróg wewnętrznych, zapisów dotyczących jednakowych kątów dachów należy zamienić zapisem o symetrycznym układzie dachów.

W związku z wprowadzonymi zmianami do miejscowego planu Wróblin I ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania, wystąpiono do właściwych organów o ponowne uzgodnienie projektu planu w zakresie wprowadzonych zmian. Po zakończeniu procedury uzgodnień ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu.

8. Objaśnienia

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, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści. Pozostawiono bez rozstrzygnięcia uwagę dotyczącą wykupu działki.