

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu

1. Stan faktyczny

Projekt planu uchwalany jest na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej zamiennie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Realizując obowiązki przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola w dniu 30 stycznia 2025 r. podjęła uchwałę nr XI/186/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu.

Obszar w całości swoich granicach objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu (uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r.). Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze uzasadnia konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających aktualne potrzeby miasta związane ze zrealizowaniem inwestycji placówki oświatowej oraz budynków opieki zdrowotnej, w tym żłobka.

Obszar objęty projektem planu usytuowany jest w południowo-zachodniej części miasta, w obrębie Szczepanowice. Jest to obszar zurbanizowany, o powierzchni około 1,1 ha, użytkowany przez Przedszkole Publiczne nr 64 w Opolu. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice Krapkowicka oraz Dworska, które wyznaczają również wschodnią i południową granicę opracowania. Dokładny przebieg granic określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

Strukturę użytkowania gruntów tworzą grunty zabudowane i zurbanizowane w postaci innych terenów zabudowanych, tereny komunikacyjne w tym: drogi, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych oraz w niewielkim fragmencie grunty orne. Strukturę własności obszaru tworzą grunty gminne oraz osób fizycznych.

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 „Szczepanowice IV” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały na obecnym etapie procedury jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu, w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Stan prawny terenu opracowania nie zmieni się, ponieważ prawo miejscowe jest i nadal będzie ustanowione. Na obszarze objętym projektem planu obowiązują zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Mimo obowiązującego planu, teren nie jest jeszcze w pełni zainwestowany, ponieważ proces ten następuje stopniowo, a w trakcie realizacji zidentyfikowano nowe potrzeby inwestycyjne. Najważniejszym celem nowego planu jest wprowadzenie zmian, które pozwolą na lepsze, bardziej funkcjonalne wykorzystanie terenu, w odniesieniu do aktualnych potrzeb miasta związanych ze zrealizowaniem inwestycji w zakresie usług zdrowia (żłobek). Zaznaczyć jednak należy, że główne założenia aktualnie obowiązującego planu są utrzymywane, a zmiany dotyczą głównie terenów należących do gminy.

Korekcie ulegną jedynie niektóre ustalenia dotychczas obowiązującego planu. Nowy plan kontynuuje wcześniej przyjęte założenia projektowe, jednakże kosztem terenów usług sportu i rekreacji

oraz zieleni urządzonej, powiększa teren usług (na którym dotychczas zrealizowano przedszkole publiczne) dopuszczając zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, Korekcie podlegać będzie również dotychczasowy układ komunikacyjny, dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, jak i terenów pozostających w jego sąsiedztwie.

Wskazane powyżej zmiany dotyczą w większości gruntów gminnych i w niewielkim fragmencie gruntów osób fizycznych.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie (art. 34 ust. 2).

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

Projekt miejscowego planu został opracowany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 tejże 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 1 ustęp 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 projektu planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszący się m.in. do: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, czy też krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zagrożeniem zdrowia w granicach obszaru opracowania planu może być hałas. W związku z tym odpowiednio dla terenu usług i możliwych do zrealizowania w jego obszarze inwestycji określono dopuszczalny poziom hałasu, tj. jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

Dodać należy, iż przedmiotowy projekt w znacznej mierze uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, zasady ochrony środowiska, zasady kształtowania krajobrazu (m.in. poprzez ustanowienie zasad zagospodarowania w związku z zawarciem w strefie „E” ochrony ekspozycji), a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Teren opracowania jest poza niewielkim fragmentem zurbanizowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy planu umożliwiają dalszy rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej.

Wyznaczony w projekcie planu teren przeznaczony pod zabudowę ma wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenu tj. maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny

udział powierzchni biologicznie czynnej, nadziemną oraz maksymalną intensywność zabudowy oraz wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów. Zrezygnowano z ustalania wskaźników na terenach infrastruktury komunikacyjnej, zieleni ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Dla terenu usług wprowadzono szczegółowe zasady i warunki scaleń i podziałów nieruchomości (szerokość frontu działki, powierzchnia działki, usytuowanie granic działek w stosunku do pasa drogowego).

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0% na terenach komunikacji, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości, pozostają lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Stawkę procentową w wysokości 0% ustalono także na terenie usług stanowiącym teren gminny.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie. Ilekroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W ocenie przyjętej Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r., wskazano, iż większość obowiązujących miejscowych planów stopniowo traci aktualność i im starszy dokument, tym więcej jest niespójności z przepisami prawa aktualnie obowiązującego. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem uchwalonym w 2008 r. (mpzp w rejonie Szczepanowic uchwalony uchwałą nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r.), zasadne jest dokonanie aktualizacji zapisów planu z dostosowaniem do aktualnie obowiązujących przepisów.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 9 Szczepanowice – Wójtowa Wieś. Zgodnie z zapisami studium, do głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego projektem planu należą: strefa mieszkaniowa 9.1.M, w której to istotne pozostaje rozwijanie zaplecza usługowego dla mieszkańców w strefie mieszkaniowej poprzez rozwój publicznych usług podstawowych (rozwój infrastruktury społecznej). Przedmiotowy plan definiuje podstawowe przeznaczenia jako teren usług publicznych (zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki). Są to tereny przeznaczenia uzupełniające dla osiedli mieszkaniowych występujących w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

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

W procedurze sporządzania 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Do projektu planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko. W wyniku przeprowadzonej oceny strategicznej stwierdzono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie zmieni stanu

środowiska przyrodniczego tzn. nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem będzie mieć neutralny wpływ na środowisko.

Celem przedmiotowego projektu planu jest uzupełnienie przestrzeni o funkcje preferowane, charakterystyczne dla obszarów miast, kontynuacja wcześniej zaprojektowanych funkcji, dostosowanie do obecnych przepisów oraz zachowanie potrzeb ochrony środowiska. Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi, tj. pozostawienie udziału powierzchni biologicznie czynnej, wzbogacenie terenów o zieleń, zastosowanie rozwiązań zwiększających retencję w gruncie, realizacji systemów chroniących grunt, wody powierzchniowe i podziemne, a także działania ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza i emisję hałasu.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV”. Przewiduje się, że uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy. Przedmiotem opracowywanego planu jest wyznaczenie terenu usług na obszarze znajdującym się w sąsiedztwie nowo powstałego przedszkola publicznego, z przeznaczeniem pod usługi zdrowia – realizację żłobka. Realizacja tej inwestycji, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (oświetlenie oraz budowa i przebudowa układu komunikacyjnego) stanowić będzie wydatek gminy. Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni wyposażony w infrastrukturę komunikacyjną.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan staje się podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy 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 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 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 ww. 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-prywatnego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej. Procedurę tę 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 5 lutego 2025 r. do 27 lutego 2025 r. Wszystkie dotychczas złożone wnioski zostały wniesione przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

8. Objasnienia

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad

zagospodarowania, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, organ planistyczny ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian.