

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu

1. Stan faktyczny

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu zastosowanie mają odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 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 2024 r. poz. 1824), ponieważ w trakcie procedury planistycznej, która została rozpoczęta, nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXI/1252/23 Rady Miasta Opola z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu dotyczy terenu, na którym aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było opracowanie planu i ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik miejsc postojowych itp.), które uwzględniają zapisy aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Analizowany obszar położony jest w zachodniej części miasta w obrębach Żerkowice, Wójtowa Wieś, Chmielowice i obejmuje 54,17 ha powierzchni. Obszar jest częściowo zabudowany, jednak w przeważającej części znajdują się tu grunty orne i łąki. Granice planu stanowią: od północy tory kolejowe linii nr 132 relacji Opole - Wrocław, od wschodu i południa ul. Niemodlińska, od zachodu ciek wodny Prószkowski Potok stanowiący granice terenu 2WS wyznaczonego w Uchwale nr LVIII/1092/22 Rady Miasta Opola z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice II” w Opolu. Strukturę własnościową gruntów w przeważającej części stanowią grunty należące do 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 „Żerkowice III” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” 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 uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne.

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 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 występują zabytki, nie wprowadzono ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Opracowywany obszar nie znajduje się w obszarze zagrożenia wystąpieniem powodzi, w związku z czym nie zastosowano zapisów o szczególnej ochronie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Część obszaru opracowania to teren, który został przyłączony do granic Opola z gminy Komprachcice w 2017 roku w wyniku poszerzenia granic miasta. Przed przyłączeniem obowiązywał na części obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice (Uchwała XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.). Na opracowywanym terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana wzdłuż ul. Niemodlińskiej. W planie uwzględniono istniejące zabudowania, wyznaczono również dodatkowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celem jej uzupełnienia w nawiązaniu do wcześniej obowiązującego planu miejscowego. Zabezpieczono również tereny pod możliwą rozbudowę ul. Niemodlińskiej i skrzyżowania ul. Niemodlińskiej z ul. Centralną.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni), i terenów rolniczych oraz 10% dla zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:2000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Najważniejszym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz wprowadzenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przy czym założono w jak największym stopniu uwzględnienie istniejącego sposobu zagospodarowania, infrastruktury technicznej z wynikającymi z niej ograniczeniami, w nawiązaniu do ustaleń poprzednio obowiązującego mpzp wsi Chmielowice - Żerkowice gminy Komprachcice przed zmianą granic administracyjnych gmin. Uwzględnione więc zostaną wyniki Oceny aktualności8i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice III” w Opolu został przygotowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ustawy zapisy planu odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania zgodnie z ładem przestrzennym i zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

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.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak takich terenów. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn, DN350 PN 4,0 Zdzeszowice – Brzeg Opolski, DN350 MOP 5,5, DN150 MOP 5,5, w związku z czym wyznaczono odległości, w których obowiązują przepisy odrębne i wynikające z nich ograniczenia zabudowy w zakresie stref kontrolowanych i zagrożeń wybuchem. Na obszarze planu występują również sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 15kV, od których wyznaczono odległości od ich osi odpowiednio do ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych.

Tereny przeznaczone na zabudowę jednorodzinną posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynna, nadziemna intensywność zabudowy, zastosowano też zapisy o wskaźniku minimalnej liczby miejsc postojowych. Tereny przeznaczone na komunikację – droga główna, drogi zbiorcze i drogi wewnętrzne nie posiadają zapisów odnoszących się do parametrów użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się tam zabudowań. Parametry przyjęte w projekcie planu wynikają ze stanu istniejącego i zabudowań poszczególnych terenów.

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. 15 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 10% na terenach zabudowy mieszkaniowej, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz 0% na pozostałych terenach, ponieważ nie przewiduje się tam wzrostu wartości nieruchomości.

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.

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 miasta 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 LXXIII/1264/23 z dnia 25 maja 2023 r.

Zgodnie z nim plany miejscowe należy sukcesywnie opracowywać na obszarze całego miasta, w szczególności na terenach gdzie nie ma obowiązujących planów. Obecnie na opracowywanym obszarze nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) przewiduje na terenie objętym planem strefę zabudowy mieszkaniowej 8.3M, strefę zieleni 8.6.Z w jednostce urbanistycznej Chmielowice, strefę zieleni 9.4.Z w jednostce urbanistycznej Szczepanowice – Wójtowa Wieś oraz strefę mieszkaniową 7.1.M i strefę zieleni 7.2.Z w jednostce urbanistycznej Żerkowice.

Rozwiązania przyjęte w projekcie niniejszego planu nie naruszają ustaleń ww. dokumentu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

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

Podczas sporządzania niniejszego planu 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).

Według strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wprowadzenie ustaleń miejscowego planu przewiduje się korzystny lub obojętny wpływ na stan środowiska w stosunku do stanu istniejącego na opracowywanym terenie.

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. Poza tym przewiduje się skutki finansowe wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizację dróg publicznych.

6. Źródła finansowania

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest tożsame z natychmiastowym realizacją inwestycji. Zapisy odnoszące się do realizacji przeznaczeń terenu, które związane są z zadaniami własnymi gminy- KDG, KDZ wiążą się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. Plan nie określa terminu realizacji takich zadań oraz nie ustala harmonogramu wydatków, w związku z tym realizacja założeń planu może zostać odsunięta w czasie.

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. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc 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, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.