

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów 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 r. poz. 1073, poz. 1566), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz określeniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr LXVI/1253/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów I” w Opolu.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów I” w Opolu przeprowadzono w czerwcu 2018 r. Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnione było przede wszystkim koniecznością wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźniki miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów I” w Opolu obejmuje obszar o powierzchni około 51 ha, którego granice stanowią od północy – ulica Józefa Cygana, od zachodu – ulica Budowlanych, od wschodu – linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, od południa – granice działek zlokalizowanych poniżej ulicy Harcerskiej w tym dz. nr 24, 25, 33, 34, 35, 36/2, 29/3, k.m. 22, obręb Opole.

Obszar w granicach opracowania planu położony jest w północnej części Opola. Jest to teren w pełni zainwestowany, na którego zagospodarowanie składają się tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym budynki jednorodzinne i wielorodzinne, tereny zabudowy usługowej (m.in. usługi oświaty), a także teren przemysłowy (m. in. Siedziba Energetyki Ciepłej Opolszczyzny). W granicach obszaru znajdują się napowietrzne ciepłociągi, stacje redukcyjno-pomiarowe, gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linie elektroenergetyczne 110 kV. Ponadto na analizowanym terenie zlokalizowane są zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, a także występuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej. Przy ulicy Harcerskiej położony jest cmentarz wpisany do rejestru zabytków. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz publiczne ciągi piesze. Główną ulicą przebiegającą przez obszar jest ulica Budowlanych, będąca częścią trasy wojewódzkiej nr 454 oraz trasą wylotową w kierunku obwodnicy północnej Opola.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów I” w Opolu. Załącznikami do przedmiotowej uchwały na obecnym etapie sporządzania projektu planu są rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów I” w Opolu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 oraz wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowaniu ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, tymczasowego zagospodarowania terenów, czy stawek procentowych.

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

Obecnie w granicach opracowania projektu planu nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2020 r. poz.293, poz. 1086).

Niniejszy projekt uchwały uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu, w tym określa przeznaczenia na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów, tereny zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji, tereny cmentarzy, tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, a także tereny publicznych ciągów pieszych, tereny infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetyka, gazownictwo oraz tereny komunikacji kolejowej. Projekt planu określa także zasady ochrony strefy „B” ochrony konserwatorskiej, uwzględnia występujące stanowiska archeologiczne oraz zabytki.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów 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, przeznaczeniach terenów na określone cele oraz ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważany rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. 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.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym odpowiednio dla poszczególnych terenów określono dopuszczalny poziom hałasu, tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” lub „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie opracowania znajduje się cmentarz zamknięty zarządzeniem Ministra GKiM z dnia 24.12.1963 r. nr UZ-E/67/63 od ponad 40 lat nie użytkowany do pochówków. Zgodnie z pismem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu z dnia 2 marca 2020 r. cmentarz obecnie pełni rolę miejsca pamięci i stanowi zabytek kultury materialnej. Wobec powyższego nie znajduje uzasadnienia zastosowanie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 28 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. Nr 52, poz. 315) ponieważ dotyczą one działań planowanych, nowopowstających cmentarzy, ew. czynnych, w których mogą mieć miejsce oddziaływania np. na glebę i wodę. Dodatkowo ww. pismo wskazuje, że zainwestowanie budowlane wokół przedmiotowego cmentarza zamkniętego (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa i przemysłowa) pozwala przypuszczać, że nie stwierdzono niekorzystnego oddziaływania cmentarza. Biorąc powyższe pod

uwagę, że względu na brak niekorzystnego oddziaływania cmentarza nie jest konieczne określenie w projekcie planu tzw. stref sanitarnych od znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie nieczynnego, zamkniętego cmentarza. Na opracowywanym terenie znajdują się również linie elektroenergetyczne 110 kV od których w odległości 20 m od osi obowiązują przepisy odrębne. Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego w odległości 15 m od osi linii także obowiązują przepisy odrębne.

W treści uchwały uwzględniono odwołania do rysunku, m.in. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

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 z ustalenia wskaźników na terenach zielni urządzonej, terenie cmentarza, terenie dróg oraz publicznych ciągów pieszych, terenie infrastruktury technicznej – gazownictwo, terenie komunikacji kolejowych ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy.

Dla terenów przeznaczonych na zieleni urządzonej, drogi publiczne oraz wewnętrzne, tereny infrastruktury technicznej, tj. gazownictwo, elektroenergetyka oraz terenów komunikacji kolejowej, nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenów w tym zakresie. Zasad scaleń i podziału nieruchomości nie ustalono także na terenach zwartej zabudowy, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN – 15MN. Są to tereny już w pełni zainwestowane i nie wykazują przesłanek, aby były poddawane w przyszłości procedurze scalania i podziału nieruchomości. Dla terenu cmentarza nie określono wskaźników miejsc postojowych z uwagi na brak możliwości ich realizacji ze względu na istniejące zwarte zagospodarowanie terenu, położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, a także wpis obiektu do rejestru zabytku.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15% – na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowych, 20% – na terenach usługowych, 30% – na terenach obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0% ponieważ są tereny zielni urządzonej, cmentarzy, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych, tereny komunikacji kolejowej, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

Ilekoć 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 przeprowadzona 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 w tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 17 – Zakrzów. Główne kierunki

zagospodarowania to strefa mieszkaniowa (17.1.M), strefa aktywności gospodarczych (17.5.P,17.4.P), strefa zielni i wód powierzchniowych (17.7.Z).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają 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**

Celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju. Teren opracowania jest częściowo zagospodarowany, sporządzenie planu pozwoli na kontrolowane uzupełnienie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz w ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, poz. 284, poz. 322). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która w ogólnej ocenie wskazuje jego oddziaływania jako neutralne. Sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektem planu może mieć bardziej korzystny wpływ na środowisko, w przypadku przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej. Realizacja pozostałych ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie.

Można stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu miejscowego 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 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 jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. 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 całkowitego 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 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 realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany 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.

Ogółem w terminie zbierania wniosków od 2 sierpnia do 24 sierpnia 2019 r. wniesiono 27 pism. Spośród wniesionych wniosków dwa, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko.

Podczas posiedzenia Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, w dniu 4 września 2019 r. projekt planu zaopiniowała negatywnie. Powodem negatywnej opinii było wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Józefa Cygana – teren 1MW/U i 2MW/U, przy szczególnym wyróżnieniu tego pierwszego. MKUA w swojej ocenie zawarła również propozycje zmian m.in. w zakresie kształtowania zabudowy istniejącej i projektowanej. Na podstawie tej opinii wprowadzono korekty. Ponowne udostępnienie projektu planu z prośbą o zaopiniowanie MKUA miało miejsce w lipcu 2020 r., gdzie projekt został zaopiniowany pozytywnie. Etap opiniowania i uzgadniania rozpoczął się w lutym 2020 r. poprzez skierowanie projektu planu do odpowiednich organów i instytucji.

Pozytywne uzgodnienie projektu planu przez Miejski Zarząd Dróg zawierało uwagi, które zostało częściowo uwzględnione. Opinia Zarządu Dróg Wojewódzki w Opolu, Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. wymagały wprowadzenia częściowych zmian w projekcie. Zapisy skorygowano i uzupełniono odpowiednio do zmian i do obowiązujących przepisów prawa oraz ponownie zostały przesłane do zaopiniowania.

## **8. Objasnienia**

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, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.

Wyjaśnia się także, iż przeznaczenia terenów będące ustaleniem projektu planu miejscowego zostały zdefiniowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 10 czerwca 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316).