

**PODSUMOWANIE**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**W REJONIE ULICY KS. BOLESŁAWA DOMAŃSKIEGO W OPOLU**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu został przyjęty *Uchwałą nr XIX/384/19 Rady Miasta Opola z dnia 28 listopada 2019 r.* Opublikowany jest w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 10 grudnia 2019r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2019, 3943).

**1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola* przyjętym *Uchwałą nr LXVII/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.* przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie jednostki urbanistycznej nr 4 – Półwieś, a także nr 5 – Zaodrze. Ustala się tu następujące kierunki zagospodarowania: strefa mieszkaniowa (4.2.M) i strefa zieleni i wód powierzchniowych (4.7.Z) w jednostce urbanistycznej Półwieś oraz strefa mieszkaniowa (5.1.M) w jednostce urbanistycznej Zaodrze. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

Obszar opracowania obejmuje około 36 ha. Położony jest w zachodniej części miasta, w dzielnicach: Półwieś i Zakrzów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północy – tereny rolne, od wschodu – ogrody działkowe zlokalizowane między ulicą ks. Bolesława Domańskiego i Kanałem Ulgi, od południa – ulicą Generała Józefa Hallera, od zachodu – ulicą ks. Bolesława Domańskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie ulicy ks. Bolesława Domańskiego teren ten jest intensywnie zagospodarowany, głównie na funkcje mieszkaniowe, w tym jednorodzinne oraz wielorodzinne. W granicach analizowanego obszaru znajdują się również grunty orne, nieużytki zadrzewione i zakrzewione, a także ciek wodny Brennik. Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przede wszystkim przez ulicę ks. Bolesława Domańskiego i ulicę Krupniczą. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych, ale występują również działki Gminy Opole oraz kościołów i związków wyznaniowych.

Obecnie w granicach opracowania planu nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu przedstawia jeden wariant ustaleń planistycznych, będących wynikiem analizy wprowadzanych ustaleń na etapie projektowym pod kątem ich oddziaływań na środowisko, przy założeniu, że zawarte w projekcie planu ustalenia zostaną docelowo zrealizowane. Zapisy planu były tworzone w taki sposób, aby wyeliminować rozwiązania, które stanowiłyby zagrożenie dla środowiska i ludzi. Jedynym rozwiązaniem alternatywnym jest nieuchwalenie projektowanego planu (tzw. wariant „0”). Za wariant „0” należy w tym przypadku uznać obecnie występujące uwarunkowania. Konsekwencje wynikające z braku realizacji postanowień zawartych w przedmiotowym planie można zakwalifikować do negatywnych, będących wynikiem potencjalnego chaosu przestrzennego, zagrożeń dla środowiska i krajobrazu kulturowego, będących skutkiem braku aktu prawa miejscowego.

Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnia się przede wszystkim wprowadzeniem ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego

rozwoju. Teren opracowania jest w części zagospodarowany, a sporządzenie planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnianie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

Niniejszy plan uwzględni istniejące zagospodarowanie terenu, dlatego określa przeznaczenie na: tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług, tereny usług, tereny zieleni urządzonej oraz tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze, dojazdowe, ciągi pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne oraz tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny, w granicach których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (wysokie – raz na 10 lat, średnie – raz na 100 lat, niskie – raz na 500 lat). Występuje natomiast zagrożenie powodzi w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Na terenach zagrożonych ogranicza się ekspansję nowej zabudowy. Dla powyższych obszarów obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez teren opracowania przebiega oś korytarza radiotelekomunikacyjnego dla której w odległości 10 m od osi linii, a więc wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50m nad poziomem terenu.

## **2. Uwzględnienie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko**

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie 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. 2021 r. poz. 247 ze zm.)*.

Prognoza oddziaływania na środowisko wypełnia zakres wynikający z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 w/w *Ustawy*. Ponadto zakres i stopień szczegółowości wymagany w Prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z następującymi organami:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu – pismem znak: WOOŚ.411.1.16.2018.MO z dnia 15.03.2018r.
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu - pismem znak: NZ.4311.4.2.2018.EK z dnia 08.03.2018r.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu powstawała równolegle do projektowanego planu w ścisłej współpracy autorów poszczególnych opracowań, w związku z czym już na etapie koncepcyjnym ustalenia budzące zastrzeżenia były na bieżąco weryfikowane i minimalizowane. W Prognozie oddziaływania na środowisko oceniono, że realizacja projektu planu nie będzie generować wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. W ramach oceny projektowanych zmian w zagospodarowaniu stwierdzono wystąpienie braku zmiany stanu środowiska przyrodniczego lub wystąpienie mniej korzystnego wpływu na stan środowiska przyrodniczego niż dotychczasowe zagospodarowanie.

Mając na względzie wymogi prawne odnoszące się do ochrony zasobów środowiska, dostępną wiedzę na etapie sporządzania niniejszej Prognozy przedstawiono w niej rozwiązania wspierające ochronę środowiska, ochronę przyrody i krajobrazu oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację potencjalnych oddziaływań wynikających z realizacji projektu planu. W planie uwzględniono m.in.:

- przeznaczenie powierzchni terenu na funkcje zieleni i funkcje rolnicze rekompensujące uciążliwości związane z pozostałymi funkcjami terenu;
- zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowanych;
- wprowadzenie drobnych formy zieleni np. szpalery drzew;
- rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez uzupełnienie istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej infrastruktury lub realizacja inwestycji odnawialnych źródeł energii,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło wykorzystywania niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także niskoemisyjnych źródeł energii opalanych paliwem stałym.

### **3. Uwzględnienie opinii właściwych organów**

Zgodnie z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynikającą z *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. 2021 r. poz. 247 ze zm.)* projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały poddane opiniowaniu. W wyniku procedury uzyskano następujące opinie:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu zaopiniował przedłożoną dokumentację pozytywnie – pismem znak: WOOŚ.410.1.110.2018.ER z dnia 06.12.2018r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu zaopiniował przedłożoną dokumentację bez uwag- pismem znak: NZ.4311.2.27.2018.EK z dnia 03.12.2018r.

### **4. Uwzględnienie zgłoszonych wniosków i uwag**

W trakcie trwania procedury planistycznej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu wpłynęły wnioski. Rozstrzygnięcie wniosków zostało określone w *Zarządzeniu Nr OR-I.0050.224.2019 Prezydenta Miasta Opola z dnia 3 maja 2019r. w sprawie rozpatrzenia wniosków wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu*. Wnioski do projektu planu zostały uwzględnione na etapie jego tworzenia. Z kolei organy i instytucje opiniowały lub uzgadniały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko wg. swojego zakresu. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu i wpłynęły do niego uwagi.

Uwagi złożone w procedurze planistycznej oraz sposób ich uwzględniania lub nieuwzględniania wraz z uzasadnieniem podane zostały w *Zarządzeniu Nr OR.I.0050.352.2019 Prezydenta Miasta Opola z dnia 3 czerwca 2019r.*, *Zarządzeniu Nr OR.I.0050.528.2019 Prezydenta Miasta Opola z dnia 7 sierpnia 2019r.*, i *Zarządzeniu Nr OR.I.0050.664.2019 Prezydenta Miasta Opola z dnia 17 października 2019r.* w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu.

W trakcie trwania procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu nie wniesiono żadnych wniosków i uwag. Ocena oddziaływania na środowisko była uzupełniania w momencie zmian w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu.

### **5. Uwzględnienie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko jeżeli zostało przeprowadzone**

Zgodnie z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w

Opolu realizacja ustaleń planu nie będzie implikować transgranicznych oddziaływań na środowisko, wobec czego dokument ten nie musiał być poddany procedurze transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko.

## 6. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 55 ust. 5 *Ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2021 r. poz. 247 ze zm.)* Prezydent Miasta zobowiązany jest do prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu, w odniesieniu do aspektów środowiskowych. Monitorowanie skutków wdrożenia form zagospodarowania proponowanych w planie jest skomplikowanym procesem, szczególnie w krótkim przedziale czasowym, ponieważ dopiero w dłuższej perspektywie zmiany w zagospodarowaniu mogą być zauważalne. Narzędziami, przydatnymi w tej analizie powinny być:

- wskaźniki dotyczące zmian w powierzchni zajętej przez poszczególne formy zagospodarowania przestrzeni,
- liczba wydawanych pozwoleń na budowę obiektów o różnym przeznaczeniu,
- liczba nowo wznoszonych budynków,
- powierzchnia zagospodarowanych terenów przeznaczonych na przestrzenie publiczne (tereny służące rekreacji np. tereny zieleni, tereny usług sportu i rekreacji),
- liczba posadzonych/usuniętych drzew i krzewów,
- wskaźniki dotyczące jakości powietrza i poziomu hałasu.

Pojawienie się jakichkolwiek niezgodności powinno skutkować podjęciem stosownych działań mających na celu wyegzekwowanie od właścicieli lub zarządców uciążliwych obiektów oraz dostosowanie się do norm środowiskowych.

### Komponenty środowiska proponowane do objęcia monitoringiem

Lp.	komponent środowiska/przedmiot analiz	metoda/źródła informacji	częstotliwość
1.	powierzchnia biologicznie czynna, stan zieleni	mapa pokrycia terenu (ortofotomapy, zdjęcia satelitarne)	nie rzadziej niż raz na 5 lat
2.	przestrzenie publiczne służące rekreacji, zieleni	materiały projektowe, dokumentacje powykonawcze, decyzje o wycince drzew	nie rzadziej niż raz na 5 lat
3.	klimat akustyczny	mapy hałasu, pomiary hałasu	nie rzadziej niż raz na 5 lat
4.	powietrze atmosferyczne	pomiary poziomów substancji w powietrzu, ocena stanu jakości powietrza w strefach	na bieżąco
5.	realizacja obiektów budowlanych w zgodzie z zapisami planu miejscowego	nadzór budowlany, analiza ortofotomapy	na bieżąco

Źródło: opracowanie własne

## **7. Wszczęcie postępowania nadzorczego przez organ nadzoru**

Na etapie oceny zgodności z przepisami prawa *Uchwały nr XIX/384/19 Rady Miasta Opola z dnia 28 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2019, 3943)*. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu oraz dokumentacji prac planistycznych, organ nadzoru *Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr N.I.743.113.2019.KD Wojewody Opolskiego z dnia 7 stycznia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego 2020, 461)* stwierdził nieważność w całości uchwały. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu wyrokiem II SA/Op 79/20 uchylił zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze. W związku z powyższym przedmiotowa uchwała w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu* pozostaje w obrocie prawnym.

Opracowanie:  
Marta Stelmach-Orzechowska,  
Inspektor w Biurze Urbanistycznym, UM Opole  
Tel. 77 54 11 925