

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu.**

#### **1. Stan faktyczny**

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę XXVII/485/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu.

Badany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu (Uchwała Nr LXII/642/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r.). Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba dostosowania i doprecyzowania ustaleń planu do nowych wymagań prawnych oraz zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię około 50 ha. Jego granice stanowią: od północy – ulica Wrocławska, od wschodu – ulica ks. Bolesława Domańskiego, od południa – ulica Józefa Kokota i od zachodu – teren istniejącego cmentarza komunalnego przy ulicy Cmentarnej oraz tereny zabudowy usługowo-magazynowej przy ulicy Zbożowej. Zlokalizowany jest w południowej części dzielnicy Półwieś. Teren jest częściowo zurbanizowany. W pasie przylegającym bezpośrednio do ulicy Wrocławskiej znajduje się zabudowa usługowa. W części południowo-wschodniej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W części północno-zachodniej znajduje się cmentarz komunalny. W centralnej części obszaru opracowania znajduje się teren usług oświaty. Pozostałe tereny są niezagospodarowane i dominuje na nich zieleń. Na strukturę własności składają się głównie grunty Gminy Opole, a także grunty 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 w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu w skali 1 : 1 000, 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.

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

Można stwierdzić, iż stan prawny przedmiotowego terenu nie zmieni się, ponieważ prawo miejscowe jest i nadal będzie ustanowione. Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy 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 zabudowany, ponieważ proces ten następuje stopniowo, a w trakcie realizacji zgłaszane są nowe potrzeby inwestycyjne. Najważniejszym celem nowego planu jest zatem wprowadzenie pewnych niewielkich zmian, które pozwolą na lepsze, bardziej funkcjonalne wykorzystanie terenu. 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, ale kosztem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wprowadza wzdłuż ul. L.Kuberskiego zabudowę jednorodzinną (1-3MN). Dokonano także zamiany terenów aktywności gospodarczych na teren zieleni urządzonej (4ZP), nieznacznie

powiększono teren cmentarza zmniejszając usługi oraz kosztem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów usługowych wprowadzono tereny zieleni urządzonej (1ZP, 1ZP/KDW). Zmiany te dotyczyły niemal w całości gruntów gminnych.

Wzdłuż ul. B.Domańskiego i ul. Cmentarnej na terenach 1MN/U, 4MN/U i 2MW/U, rozszerzono przeznaczenie o usługi, a na wniosek Miejskiego Zarządu Dróg poszerzono także część ul. Wrocławskiej (1KDG). Natomiast na wniosek Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej wzdłuż ul. Wrocławskiej podwyższono zabudowę na terenach 2-5P/U.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie (ust. 2).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota 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.

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.

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 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. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie przeznaczenia terenów, ochrony środowiska, ochrony ukształtowanego układu urbanistycznego, a także zasad funkcjonowania obszaru. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią czy obszary osuwania się mas ziemnych. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne.

Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być tu natomiast hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „terenów mieszkaniowo-usługowych” oraz dla terenów zieleni urządzonej tj. „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 jedynie z ustalania wskaźników na terenach zieleni i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia na nich zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego. Są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej, na których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 30% na terenach 1MN/U 2MN/U i

2MW/U, gdzie rozszerzono przeznaczenie o usługi, oraz na terenach 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, gdzie dopuszczono znacznie wyższą zabudowę w odniesieniu do obowiązującego obecnie planu. Na pozostałych terenach pod zabudowę stawkę procentową ustalono w wysokości 0%. Plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących wzrost wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania.

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości oraz docelowo powinny stać się własnością gminy.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

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* 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, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu, który uchwalono 28 stycznia 2010 r., jego zapisy wymagają już w części aktualizacji.

Od czasu uchwalenia aktualnego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* oraz obowiązujących na tym terenie planów miejscowych nie opracowano *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola*.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola* (zatwierdzonego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, obszar opracowania zlokalizowany jest w części jednostki urbanistycznej Nr 4 – Półwieś, w strefie usługowej 4.4.U, strefie mieszkaniowej 4.2.M oraz strefie zieleni i wód powierzchniowych 4.8.Z.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w *Studium*.

#### **5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne**

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co zostało uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, gdyż nieliczne zmiany w planie powinny zmniejszać presję na środowisko. Dotyczy to głównie wprowadzenia blisko 80-cio arowego terenu zieleni urządzonej w miejsce terenów aktywności gospodarczej oraz powiększenia terenu usług oświaty i wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej kosztem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co zmniejszy intensywność zabudowy.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządzona zostanie prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może rodzić

skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego. Projekt przedmiotowego planu dotyczy terenu, na którym obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego opracowano już prognozę skutków finansowych, dlatego koszty budowy tej infrastruktury nie są bezpośrednio skutkiem uchwalenia tego planu. Na obecnym etapie można stwierdzić, iż zmiana planu będzie rodziła niewielkie skutki finansowe, wynikające głównie z miejscowego poszerzenia ul. Wrocławskiej (1KDG).

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 realizacja 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 projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie.

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.

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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie 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.

Wnioski do planu można było składać do 10 listopada 2016 r. i wniesiono ogółem 17 pism, czego 16 wniesionych przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w listopadzie 2019 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 13.11.2019 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie. W odpowiedzi na wnioski komisji na terenie 1KP dopuszczono element dominujący (na środku placu przed cmentarzem), zwiększono wysokość zabudowy na terenach P/U wzdłuż ul. Wrocławskiej, zmieniono kształt dachów dla zabudowy wielorodzinnej. W wyniku uwag do uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg, tereny 3KDW i 2KDD włączono do drogi 1KDL tworząc połączenie drogi 1KDG i 1KDL oraz zmieniono drogę 10KDW na drogę dojazdową KDD. Po wprowadzeniu zmian uzgodniono plan ponownie.

## **8. Objaśnienia**

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania organ planistyczny dokonał dogłębnej analizy i wagi interesu publicznego z interesami właścicieli

i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu i uczynił wszystko, aby poszczególne rozwiązania, które mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności (ale w zgodzie i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa), były niezbędne do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści.

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).