

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego 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 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XLVIII/950/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu.

Podjęcie uchwały inicjującej było uzasadnione przede wszystkim potrzebą opracowania planu miejscowego, określenia przeznaczeń terenów i wprowadzenia zasad ich zagospodarowania na obszarze, który dotychczas nie miał obowiązującego planu. Dodatkowym argumentem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu były złożone wnioski o sporządzenie planu miejscowego. Uznano więc za zasadne wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnika miejsc postojowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej), jak również umożliwienie rozwoju miasta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północnego zachodu – ul. Oleska, od południa – ul. Leopolda Okulickiego, od południowego wschodu – ul. Kazimierza Sosnkowskiego i od północnego wschodu – ul. Kazimierza Pużaka. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 37 ha. Zlokalizowany jest w środkowo-wschodniej części Opola, w sąsiedztwie Chabrów, Gośławic oraz osiedla Armii Krajowej. Teren w znacznym stopniu jest zainwestowany, głównie zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową. Znajdują się tu usługi nauki (w tym uczelnie wyższe), wraz z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi. Zlokalizowane są także obiekty obsługi pojazdów, handel detaliczny, rozrywka, hotele. W granicach analizowanego obszaru znajduje się także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w południowej części obszaru) oraz jednorodzinna (wolnostojąca i szeregowa, usytuowana wzdłuż ulic: Oleskiej, Skrajnej, Stokrotek). Poza tym występują również grunty orne oraz zurbanizowane tereny niezabudowane. Struktura własności jest zróżnicowana. Składają się na nią w dużej mierze grunty jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych (około 30%). Mniejszą powierzchnię zajmują grunty osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego (po około 15%), grunty Skarbu Państwa, Gminy Opole, powiatu oraz spółdzielni.

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 Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są: rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu w skali 1:2 000 (załącznik nr 1), wykaz zabytków (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu (załącznik nr 4).

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 i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie

na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

W granicach opracowania projektu planu nie ma obowiązujących miejscowych planów 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. Przyjęcie planu miejscowego usprawni procedury administracyjne, w tym m.in. wydawanie pozwoleń na budowę.

Niniejszy projekt planu uwzględnia aktualny stan zagospodarowania terenów, a także umożliwi ich rozwój. Przewiduje przeznaczenie terenu na usługi, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi publiczne – ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe, publiczne ciągi piesze, infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę. Projekt planu umożliwia również wprowadzenie dodatkowych przeznaczeń w ramach istniejących funkcji.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego 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 i zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Celem nadrzędnym planu jest uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, umożliwienie funkcjonowania terenom już zainwestowanym poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego (1KDD, 1KDW), zachowanie lub zaplanowanie terenów zieleni urządzonej, a także rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzono zasady zagospodarowania terenów, które kształtują zabudowę o określonych parametrach przy zachowaniu odpowiednich wskaźników urbanistycznych. W południowej części planu (bliżej śródmieścia) zabudowa jest wyższa – do 5 kondygnacji, a w północnej niższa do 2 lub 3 (wyjątkowo 4). Zaproponowane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej są wysokie i wynoszą przeważnie minimum 40%, co powinno służyć racjonalnemu wykorzystaniu terenu, w tym zachowaniu powierzchni niezabudowanych, przeznaczonych na zieleni. W projekcie planu zarezerwowano tereny przeznaczone na zieleni urządzonej, przy czym ich część ma na celu pełnić ma funkcję zieleni urządzonej izolującej od uciążliwych dróg, tj. ul. Sosnkowskiego, ul. Oleska, ul. Okulickiego.

W projekcie planu wprowadzono ustalenia dla dróg publicznych (klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej) oraz dróg wewnętrznych, przy czym teren 2KDZ jest częścią ul. Oleskiej. Teren ten stanowi jedynie poszerzenie ulicy Oleskiej. W przypadku terenu drogi 2KDD (ul. Skrajna) określona w planie szerokość w liniach rozgraniczających wynika z istniejącego zagospodarowania terenów przyległych.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne, drogi wewnętrzne nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, co należy rozumieć jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane w tym zakresie przepisami odrębnymi. Brak regulacji w planie wynika z przyjęcia założenia, że są to tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej. Tereny nie powinny być przedmiotem obrotu i nie przewiduje się na nich

lokalizacji zabudowy, przez co nie ma przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości.

W projekcie planu 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. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej niniejsza uchwała ustala stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, przyjęte w wysokości 0% dla powyższych terenów.

W treści uchwały uwzględniano odwołania do rysunku, m.in. nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, odległości linii zabudowy).

#### **4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami**

Podczas opracowania projektu planu uwzględniono wnioski wynikające m.in. z Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola, będącej załącznikiem do Uchwały nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. Ocena przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Obszar opracowania nie był wówczas objęty przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (zatwierdzonego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.). Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest na obszarze jednostki urbanistycznej nr 18 – Chabry, 19 – Armii Krajowej oraz nr 20 – Gosławice. Głównym kierunkiem przekształceń jest strefa usługowa (20.3.U, 18.2.U) oraz strefa mieszkaniowa 19.1.M. Zapisy Studium odnoszące się na badanym obszarze przede wszystkim do układu komunikacyjnego zostały uwzględnione. Przyjęte w planie parametry i wskaźniki urbanistyczne dostosowano do poszczególnych kategorii przeznaczeń określonych w strefie usługowej, przy czym dla istniejącej zabudowy zachowano dotychczasowe funkcje, parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz obsługę komunikacyjną. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego są zatem zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola. Projekt planu wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

#### **5. Przewidywane skutki 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 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu, która ukazuje, iż realizacja większości ustaleń planu w stosunku do istniejącego zagospodarowania obszaru nie zmieni stanu środowiska. Realizacja terenów zieleni urządzonej będzie miała korzystniejszy wpływ na środowisko. Wpływ mniej korzystny mogą wykazać inwestycje podejmowane na terenach np. usług i dróg.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z przeprowadzonej analizy wynika, że uchwalenie planu będzie rodziło 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 budowy drogi publicznej 1KDD oraz ciągu pieszego 1KP.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę).

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 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 projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków.

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 całościowego 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 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. Należy przy tym 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.

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

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 w/w ustawy. Wnioski do planu można było składać od 23 października 2017 r. do 13 listopada 2017 r. Ogółem wniesiono 26 pism, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Spośród wniesionych wniosków 2 odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Uwzględniono 12 wniosków, częściowo – 10, nie uwzględniono – 1 oraz pozostawiono bez rozstrzygnięcia – 3.

Opiniowanie projektu planu miało miejsce w okresie od marca do lipca 2019 r. Po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień w sierpniu 2019 r. projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, a dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano 5

września 2019 r. Do projektu planu złożono 19 uwag, z czego 1 uwzględniono, 5 uwzględniono w części, a 12 nie uwzględniono. Uwzględnienie części uwag i wprowadzenie zmian do projektu planu wymagało ponowienia procedury planistycznej, tj. ponownego uzgodnienia projektu z zarządcą dróg oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.