

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu

#### 1. Stan faktyczny

Do zakresu działania gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnych, a zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty to zadania własne gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm) wśród zadań własnych wymienia się m.in. sprawy ładu przestrzennego. Ład przestrzenny zdefiniowany jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując obowiązki przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXV/511/20 Rady Miasta Opola z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu dotyczy terenu, na którym nie ma obowiązującego planu. Pierwsze prace nad opracowaniem planu rozpoczęto uchwałą nr XIV/124/08 Rady Miasta Opola z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VII – Piast” w Opolu, uchyloną i zamienioną uchwałą nr XIV/187/11 Rady Miasta Opola z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VII – Piast” w Opolu. Ze względu na liczne protesty podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu procedurę opracowania planu zawieszono, a znaczny pod względem powierzchni obszar opracowania, podzielono na mniejsze fragmenty. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu jest kolejnym dokumentem opracowywanym dla części obszaru śródmiejskiego, a celem prac jest ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

Analizowany obszar jest niewielki i zajmuje powierzchnię ponad 5 ha. Teren objęty przystąpieniem jest bardzo zróżnicowany pod względem użytkowania, form zagospodarowania i własności. Nie ma tu dominujących funkcji terenu ani rodzaju zabudowy. Występują zarówno budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze, garażowe. Część zabudowy jest historycznie ukształtowana i ma walory zabytkowe, a część jest dysharmonijna i przypadkowa. Znajdują się tu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, gminy Opole, a także inne rodzaje własności.

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 „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- 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 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.

Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania ma historycznie ukształtowany układ urbanistyczny i występują tu zabytki, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego. Należy mieć na względzie jednak potrzebę weryfikacji zabytków w oparciu o aktualne źródła informacji i badania (np. Hala PKS). Ze względu na brak przesłanek nie ustalono natomiast granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Analizowany teren jest zabudowany, ale usytuowane tu obiekty są w znacznej części zdekapitalizowane. Zabudowa mieszkaniowa w północnej części obszaru stanowi dziedzictwo kulturowe i powinna być objęta ochroną konserwatorską, natomiast w południowej części obszaru zabudowa wymaga przekształcenia – nadania nowych funkcji, ustalenia parametrów zabudowy adekwatnych do obszarów śródmiejskich. Wprowadzone w projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne mają na celu uporządkowanie terenu, udostępnienie przestrzeni mieszkańcom, wzbogacenie w zieleni urządzoną i ciągi piesze.

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 mieszkaniowych, 15% na terenach mieszkaniowo-usługowych oraz 0% na terenach dróg publicznych i zieleni urządzonej, ponieważ nie przewiduje się tu wzrostu wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:500, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu. Projekt planu dotyczy obszaru śródmiejskiego o intensywnej zabudowie i przestrzeni publicznej, dlatego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rysunku zastosowano skalę 1:500 (§6 ust. 2).

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

Głównym zadaniem planu jest określenie przeznaczeń terenu oraz zasad zagospodarowania na obszarze, który dotychczas nie miał opracowanego planu miejscowego. Na przedmiotowym obszarze, w znacznej jego części wprowadzono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola obowiązek opracowania planu miejscowego. W związku z tym nie mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy i konieczne jest opracowanie planu miejscowego, na podstawie którego będzie się odbywała realizacja zagospodarowania terenu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” 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. Artykuł 1 ust. 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan w znacznej mierze uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być tu natomiast hałas. W związku z tym określono dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza tym wprowadzono pasy zieleni urządzonej wzdłuż ulicy Fabrycznej, które mają na celu odsunięcie zabudowy od uciążliwej arterii. Teren opracowania jest zurbanizowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy planu umożliwiają rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej.

#### **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. W dokumencie tym wskazano, że plany miejscowe należy opracować m.in. na tych terenach, które zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje na przedmiotowym terenie strefę usługowo-mieszkaniową na obszarze 29.1.C w jednostce urbanistycznej Śródmieście. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do wyznaczenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla których obowiązkowe jest opracowanie planu miejscowego. Poza tym wskazano tu obszary ochrony konserwatorskiej (strefa „B”), obszary zdegradowane i obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. Istotne są również zakazy, w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji i rozbudowy wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, kiosków oraz nakazy ochrony walorów krajobrazowych kamionki Piast (znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie) i przebiegi ciągów komunikacyjnych.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczeń terenów i wprowadzenia zasad ich zagospodarowania, ponieważ na przedmiotowym obszarze nie ma planu, a w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzono obowiązek jego opracowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc – Piast” w Opolu wprowadza funkcje uwzględniające istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania terenu. Przeznaczenia terenu, w porównaniu do stanu istniejącego pozostają bez większych zmian szczególnie w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowo-usługowej usytuowanej wzdłuż ulicy 1 Maja, Plebiscytowej i Cementowej. Plan przewiduje natomiast przekształcenie terenu bazy PKS przy ulicy Rodziewiczówny na zabudowę mieszkaniowo-usługową i tereny zieleni urządzonej. Można zatem stwierdzić, iż na części obszaru (północnej) plan nie wywoła innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż aktualne zagospodarowanie, a na części terenu (południowej), po przekształceniu na funkcje mieszkaniowo-usługowe, wpływ ten będzie pozytywny. Funkcje mieszkaniowo-usługowe w powiązaniu z terenami zieleni urządzonej wpłyną pozytywnie szczególnie w odniesieniu do krajobrazu tej części śródmieścia. Teren opracowania jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną istniejących funkcji, ale lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej będzie wymagała rozbudowy istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w celu dostosowania jej do nowych potrzeb.

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 i ciągów pieszych oraz terenów zieleni urządzonej.

## **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 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 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 z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany 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.

## **8. Objaśnienia**

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, Organ ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.