

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice 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. 2015, poz. 199, poz. 443), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opolu podjęła Uchwałę nr XV/263/15 Rady Miasta Opolu z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu.

Bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu (Uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opolu z dnia 25 września 2008 r.). Zasadność aktualizacji tej wynikała ze złożonych wniosków, wyrażających zamierzenia inwestycyjne dotyczące między innymi zmian dopuszczalnego katalogu przeznaczenia terenów (z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na funkcje usługowe i mieszkaniowe oraz z funkcji mieszkaniowej na usługową), doprecyzowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Podjęcie prac uzasadniała również konieczność dostosowania i aktualizacji dotychczasowych zapisów planów do przepisów odrębnych, jak również rozwiązanie konfliktów na płaszczyźnie układu komunikacyjnego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- od północy: linia kolejowa relacji Opole – Wrocław,
- od wschodu: ulica Prószkowska,
- od zachodu i południa: ulica Walerego Wróblewskiego.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 24,6 ha. Zlokalizowany jest w zachodniej części Opolu, w obrębie Szczepanowic. Teren jest w większości zainwestowany. Dominuje tam zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (miejscami towarzyszą jej nieuciążliwe usługi), w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi i przemysł. W granicach obszaru znajdują się między innymi: przedszkole, dwa hotele wraz z restauracjami, budynki kościołów i związków wyznaniowych. W zachodnio-północnej części obszaru występuje także teren zamknięty. Przy ulicy Biosa zachował się w większości dawny układ szczytowy budynków, natomiast przy ulicy Dworskiej – kalenicowy. Należy zaznaczyć także, iż na terenie opracowania znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przez teren opracowania przebiega droga krajowa nr 45 oraz droga wojewódzka nr 414.

Tereny przyległe do obszaru objętego opracowaniem stanowią od północy – tereny kolejowe, a następnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, od wschodu w przeważającej części – tereny zabudowy mieszkaniowej, a także tereny użytkowane

rolniczo, od południa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, natomiast od zachodu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Struktura własnościowa w granicach projektu planu jest zróżnicowana. Grunty znajdujące się we władaniu osób fizycznych stanowią większość, tj. około 50% powierzchni planu, grunty będące we władaniu Skarbu Państwa – ok. 19%, natomiast grunty gminne stanowią ok. 12%.

Na obszarze opracowania wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) na podstawie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu (Uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r.).

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 „Szczepanowice I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1,
- wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2.

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**

Obecnie w granicach opracowania projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowice w Opolu (Uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejszy projekt uchwały będzie uchylał ustalenia obowiązującego planu w jego północnej części, ale jednocześnie kontynuował wcześniej przyjęte założenia projektowe w jego zagospodarowaniu. Przedmiotem zmian jest przede wszystkim uwzględnienie nowych zamierzeń inwestycyjnych, popartych wniesionymi wnioskami.

Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej wprowadzono regulacje szerokości niektórych dróg oraz przywrócono możliwość bezpośredniej komunikacji między ul. Biosa a ul. Walerego Wróblewskiego. Przeznaczenia terenów dotychczas przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową poszerzono dodatkowo o funkcje usług. Natomiast na niektórych terenach usługowych dopuszczono także lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Również część terenów przemysłowych przekształcono w tereny usługowe. Zmiany te wprowadzono na podstawie przeprowadzonej analizy obecnego użytkowania terenów oraz znaczenia terenu, znajdującego się w granicach opracowania, względem całej dzielnicy.

Dodatkowo wprowadzono aktualizację wskaźników urbanistycznych. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego, przedstawiła opinię nawiązującą do rozwoju dzielnicy w kierunku nadania jej miejskiego charakteru, m.in. poprzez kształtowanie wyższej zabudowy. W projekcie planu postulaty te uwzględniono jedynie dla terenów, na których rzeczywiste wysokości budynków były wyższe niż 12 m lub bezpośrednio sąsiadowały z wyższą zabudową. W ten sposób zachowano zasady harmonijnego kształtowania zabudowy, w zgodzie z ładem przestrzennym. Teren objęty opracowaniem stanowi specyficzną część dzielnicy, wyróżniającą się pod względem liczby prowadzonych działalności usługowych. Powoduje to, że tworzy ona swego rodzaju centrum Szczepanowic, które należy rozwijać, umożliwiając przekształcanie w tkankę o charakterze bardziej miejskim. Zgodnie z tym nurtem zdecydowano się również na zaprojektowanie nowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności. Obszar ten sąsiaduje po przeciwnej stronie ulicy z podobnym typem zabudowy. W planie wprowadzono także obowiązującą linię zabudowy, częściowo wzdłuż ul. Dworskiej oraz ul. Biasa, w celu utrzymania ładu przestrzennego, wynikającego z rozmieszczenia budynków w tej samej linii, a także wzdłuż części ul. Wojska Polskiego oraz ul. Walerego Wróblewskiego, co pozwoli na uporządkowanie wizerunku ulicy. Dodatkowo po dwukrotnym uzgodnieniu projektu planu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wprowadzono zapisy mające na celu ochronę obszarów cennych pod względem walorów historycznych, w tym dotyczące układu urbanistycznego, kolorystyki, usytuowania czy wysokości zabudowy. Starano się wprowadzić zapisy chroniące te walory, przy jednoczesnym umożliwianiu działań w stronę ożywienia tej części miasta.

Uwzględnione zmiany mają umożliwić optymalne funkcjonowanie i rozwój gospodarczy obszaru.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice 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, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Zarówno część tekstowa, jak i graficzna uwzględniają obowiązkowe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 dotyczące m.in. przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagań dotyczących przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, 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.

Układ komunikacyjny został ukształtowany, istniejące sieci infrastruktury technicznej zapewniają zaopatrzenie w wodę, gaz, energię, a także odbiór ścieków. Ustalenia planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej.

W treści uchwały uwzględniano odwołania do rysunku, m.in. obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszcza się wymiarowanie.

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz 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 planie 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. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0%, ponieważ cały teren stanowi obszar zurbanizowany, dla którego obowiązuje plan miejscowy. Przeznaczenie terenów, w większości nie ulegnie zmianie w wyniku uchwalenia planu miejscowego, zatem nie przewiduje się zmian ich wartości, natomiast na podstawie niewielkich zmian trudno stwierdzić, czy zaistniał wzrost wartości nieruchomości.

#### **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. W/w dokument stwierdza, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu nie jest niedostosowany m.in. do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonej w 2015 r. Dodatkowo wskazuje się brak dostosowania aktu prawnego do formatu XML.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (zatwierdzonego Uchwałą nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.).

Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest w strefie 9M – Szczepanowice:

- strefa mieszkaniowa,
- obszary potencjalnego zagrożenia powodzią,
- tereny zamknięte,

- trasa krapkowicka, trasa szczepanowicka,
- inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (zadania nr 2, 10, 16).

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 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. Teren opracowania jest w dużej mierze zagospodarowany, natomiast aktualizacja zapisów planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnianie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych z nich. Będzie to sprzyjać rozwojowi miasta.

W procedurze sporządzania projektu 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 2013 poz. 1235, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wskazuje, że ustalenia planu, które będą miały korzystniejszy wpływ na środowisko przyrodnicze to tereny 2-4U. Natomiast ustalenia nie zmieniające stanu środowiska przyrodniczego to: 1UKS, 1,5,6U, 1-3MN/U, 1-3MN, 2-5MW/U, E, K, KP, 1-4KDD, 1-3KDL, 1KDZ, 1KDX, 1KDW. Wśród ustaleń mogących mieć mniej korzystny wpływ na stan środowiska przyrodniczego znajdują się jedynie tereny: 2-4MN/U, 1-3MW/U, 4MW/U, 1P/U.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu. Na jej podstawie można stwierdzić, iż jego uchwalenie będzie rodziło skutki finansowe, a wśród nich będzie można wskazać te, które należą do zadań własnych gminy. Do zadań własnych gminy należą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, zasilania, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego. W przypadku całkowitej realizacji ustaleń planu, przedmiotowa uchwała może w przyszłości angażować środki finansowe w zakresie budowy układu komunikacyjnego – 3 303 000 zł, budowy infrastruktury technicznej – 675 000 zł, budowy oświetlenia drogowego oraz zasilania – 622 500 zł. Dodatkowo wskazać należy, że trudne do oszacowania na obecną chwilę są koszty niewielkich regulacji istniejących dróg publicznych, wprowadzonych w planie. Podane kwoty są kwotami orientacyjnymi.

Ustalenia 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). W chwili wejścia w życie na obszarze objętym planem utraci moc część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **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.

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 7 października 2015 r. do 3 listopada 2015 r. Ogółem instytucje oraz osoby fizyczne wniosły 23 wnioski. Większą część wniosków – 19 pozycji – uwzględniono. Natomiast trzy wnioski uwzględniono częściowo, ze względu na brak możliwości zrealizowania postulatów bądź brak zasadności wprowadzania postulowanych zmian.

Na etapie opinii i uzgodnień w piśmie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wpłynęło do Kancelarii Urzędu Miasta dnia 15.02.2015 r., odmówiono uzgodnienia rysunku i tekstu planu ze wskazaniem zagadnień do uwzględnienia. Zgodnie z uwagami poprawiono zapisy planu, uwzględniając zasadne do wprowadzenia proponowane zmiany. Projekt planu z wprowadzonymi zmianami został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Do projektu planu, po wyłożeniu do publicznego wglądu, wpłynęła jedna uwaga, dotycząca dz. nr. 9/2 oraz 10/2 (k.m. 37, obręb Szczepanowice). Wnoszono w niej o zmianę zapisów dla terenu 1MN/U, w szczególności prosząc o uwzględnienie:

- przeznaczenia podstawowego jako usługowego z przyjęciem wskazań dotyczących zabudowy analogicznych jak dla terenu 1P/U lub 4U,
- pozostawienie przeznaczenia podstawowego jak w projekcie planu, z wprowadzeniem warunków kształtowania terenu jak dla sąsiadującego terenu 1P/U lub 4U oraz dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

Uwagę uwzględniano w zakresie parametrów zabudowy takich, jak intensywność zabudowy, maksymalny procent zabudowy powierzchni działki, procent powierzchni biologicznie czynnej, liczba kondygnacji, a także rodzaj dachu, biorąc pod uwagę parametry jakie zostały przyjęte na terenie 4U.

Natomiast nie uwzględniono dopuszczenia zabudowy szeregowej oraz bliźniaczej ze względu na brak zasadności wprowadzania takiego rodzaju zabudowy. W najbliższym otoczeniu nie występują tego rodzaju budynki. Dodatkowo bliska odległość zabudowy przemysłowej i usługowej oraz terenów kolejowych nie przemawiają za lokalizacją zabudowy o tak wysokim zagęszczeniu, jak przy zabudowie szeregowej. Nie uwzględniono zwiększenia wysokości zabudowy analogicznie do terenu 4U (12 m). Uwzględniono częściowo zwiększenie parametru wysokości zabudowy, zwiększając ją do 10 m, biorąc przy tym pod uwagę wysokość istniejących budynków na terenie 1MN/U, co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu jest wynikiem wniosku zgłoszonego na dyżurze radnego, dotyczącego uwzględniania usług oświaty na terenie 6U. W projekcie planu uwzględniono tę funkcję oraz wprowadzono zapisy dotyczące norm hałasu oraz miejsc postojowych, odnoszących się do tego terenu.