

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 29 października 2009 r.**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Górnej w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagi dotyczące rezygnacji z objęcia części planu miejscowego obszarem scalenia i podziału nieruchomości. Ww. obszar obejmuje tereny użytkowane dotychczas jako tereny rolne, które stanowią tzw. układ zagonowy. Projekt planu miejscowego przewiduje istniejące tereny rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenami zieleni i terenami dróg. Podziały projektowanego układu urbanistycznego nie nawiązują do podziałów zagonowych pól oraz granic własności. Przeznaczenie terenów na funkcje dróg oraz zieleni są zawsze konfliktogenne i są powodem protestów właścicieli nieruchomości przeznaczonych na ww. funkcje. Mimo, iż obecnie tereny te są użytkowane rolniczo i nie stanowią terenów inwestycyjnych, przeznaczenie terenów na ww. funkcje rodzi sprzeciw właścicieli nieruchomości głównie z powodu poczucia straty wobec właścicieli nieruchomości, które zostały przeznaczone na funkcję zabudowy mieszkaniowej i usług. Proces scalenia i podziału pozwoli na równomierne rozłożenie wkładu terenu przeznaczonego na drogi i zieleń na poszczególnych właścicieli. Dlatego dla prawidłowej realizacji ustaleń przedmiotowego planu wymagane jest przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Odrzuca się uwagę dotyczącą minimalnej 15m szerokości dróg z zielenią. Szerokość 12 m jest minimalną wystarczającą szerokością drogi z zielenią.

3. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia ulicy Lawendowej (teren 3 KDD) ze względu na konieczne połączenie dwóch odcinków tego samego ciągu komunikacyjnego oraz kontynuację myśli urbanistycznej z poprzednich dokumentów planistycznych. Prawidłowo rozwiązany układ komunikacyjny powinien przewidywać połączenie ulicy Lawendowej z Ziółową ze względu na sprawną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

4. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia drogi 20KDD ze względu na konieczne połączenie kolejnych odcinków tego samego ciągu komunikacyjnego na terenach 10KDD, 12KDD, 2ZP, 18KDD, 19KDD, 21KDD, 24KDD, 2KDp), który bezpośrednio obsługuje projektowane osiedle mieszkaniowe oraz tereny usług. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

5. Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany szerokości drogi 5KDD z 12 m na 10m i uwagę dotyczącą rezygnacji z wymogu wprowadzenia szpalery zieleni. Teren 5KDD stanowi kontynuację istniejącej drogi dojazdowej ul. Ziółowej, która jest wyznaczona w liniach rozgraniczających na szerokości 12m. Szpalery drzew stanowią istotny element kompozycyjny.

6. Odrzuca się uwagi dotyczące przeznaczenia działek nr 123/5 i nr 126/5 k.m. 3 obręb Kolonia Gosławicka na teren 2ZP. Tereny zieleni są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów mieszkaniowych.

7. Odrzuca się uwagę dotyczącą terenu 2U odnośnie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do 20%, dopuszczenia zabudowy usługowo-produkcyjnej, zwiększenia wysokości budynków bez względu na rodzaj dachu do 15 m oraz usunięcia wskaźnika zabudowy. Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych należy ograniczyć uciążliwość – działalność

produkcyjna oraz zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej są niewskazane. Dopuszczono maksymalną wysokość budynku 12 m bez względu na rodzaj dachu. Wyższe budynki ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niewskazane. Nowy wskaźnik zabudowy dostosowano do nowych warunków wynikłych z częściowego uwzględnienia uwagi.

8. Odrzuca się uwagę dotyczącą braku zgody na realizację planu z uwagi na przeznaczenie części terenu na zieleni i drogi. Tereny zieleni i w szczególności dojazdowych dróg publicznych są niezbędne do funkcjonowania terenów mieszkaniowych.

9. Odrzuca się uwagę dotyczącą zmniejszenia ilości i szerokości dróg osiedlowych, rezygnacji włączenia drogi 4KDD do drogi 5KDD. Lokalizacja dróg dojazdowych warunkuje możliwość tworzenia działek budowlanych. Układ drogowy (w tym szerokości dróg) jest dostosowany do wymagań zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie ciągów komunikacyjnych jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania układu.

10. Odrzuca się uwagi dotyczące rezygnacji z objęcia części planu miejscowego obszarem scalenia i podziału nieruchomości, zmniejszenia powierzchni dróg i terenów, poszerzenia drogi 1KDG – ul. Częstochowskiej. Z uwagi na zmianę funkcji z rolnej (układ zagonowy) na funkcje związane z proj. osiedlem, konieczne przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości. Lokalizacja dróg dojazdowych warunkuje możliwość tworzenia działek budowlanych. Układ drogowy (w tym szerokości dróg) jest dostosowany do wymagań zabudowy mieszkaniowej. Tereny zieleni są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów mieszkaniowych – wyznaczono wg niskich wskaźników urbanistycznych. Poszerzenie ulicy Częstochowskiej jest konieczne dla zapewnienia niezbędnej rezerwy terenu umożliwiającego przebudowę ulicy do odpowiednich parametrów dla kategorii drogi głównej. Jest to kierunek rozwoju wytyczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

11. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia drogi 15KDD. Teren 15KDD jest fragmentem jednego z głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

12. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia dróg 19KDD i 20KDD oraz ich szerokości, rezygnacji z terenu 3KDWx wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego. Tereny dróg 19KDD i 20KDD są fragmentem jednego z głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Teren 3KDWx włączono do 2MNU i wprowadzono zapis o ciągu pieszo-jezdnym obsługującym nieruchomości na terenie 2MNU.

13. Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany funkcji terenu 23MN na usługi. Zmiana taka wymagałaby ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, co przedłużyłoby procedurę sporządzenia planu miejscowego. Przeznaczenie terenu 23MN zmieniono na 7MNU.

14. Odrzuca się uwagę dotyczącą usunięcia drogi 19KDD i 15KDD. Tereny dróg 19KDD i 15KDD są fragmentem jednego z głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.