

BU.670.1.5.2021.MŚ

Opole, 26 kwietnia 2021 r.

Urząd Miasta Opola
Biuro Rady Miasta

Wpł. 2021-04-26 (759)
BRM: *bonę dać*
Nr pisma: *do rejestru*
Podpis: *[signature]*

Maciej Bura
Ewa Stalkiewicz

Jolanta Kawecka
Rada Miasta Opola
w miejscu

W odpowiedzi na interpelację z dnia 8 kwietnia 2021 r. nr BRM.0003.50.2021 dotyczącą działalności Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Opolu (MKUA), a także możliwości aranżowania lokali usługowych w parterach budynków usytuowanych w śródmieściu Opola informuję, iż MKUA jest organem doradczym Prezydenta Miasta Opola działającym zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. MKUA powoływana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Opola, a tryb jej działania określa Regulamin. MKUA obraduje podczas posiedzeń organizowanych przez Prezydenta, wyrażając opinię, a za udział w posiedzeniach członkowie MKUA otrzymują wynagrodzenie.

Przedmiotem obrad MKUA są przede wszystkim projekty dokumentów planistycznych tj. projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Inne dokumenty również mogą być przedłożone pod obrady MKUA, ale należy mieć na uwadze, iż materiały udostępniane MKUA uzyskują opinię, za które Organ zobowiązany jest zapłacić wynagrodzenie (każdemu członkowi). Dlatego też MKUA opiniuje przede wszystkim te dokumenty, dla których opinia wymagana jest ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. przepisami art. 11 pkt 4 i 17 pkt 6 lit. a. Dodatkowo warto podkreślić, iż opinie MKUA wydawane w procedurze regulowanej cytowanymi przepisami prawa przekładają się na zapisy dokumentów planistycznych i ewentualne korekty projektów studium czy planów miejscowych. Gdyby doszło do opiniowania aranżacji lokali usługowych w parterach budynków przez MKUA, to obecnie nie przekładałoby się to wprost na zapisy w dokumentach, ponieważ żadna z prowadzonych procedur ani żadne postępowanie nie wymaga opinii w takim zakresie. Jednak przede wszystkim zakres ustaleń planów miejscowych regulowany art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje możliwości wprowadzania wymogów odnośnie aranżowania lokali usługowych, zatem opinie MKUA w tym zakresie byłyby wyrażeniem poglądu członków komisji, który nie przełoży się na żaden prawny wymóg odnośnie aranżacji lokali usługowych.

W odniesieniu do zabytków właściwym organem uzgadniającym przebudowy jest Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dla obiektów niewpisanych do rejestru zabytków odpowiednią podstawą prawną przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę stanowi art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, z którego wynika konieczność uzyskania uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zagospodarowanie zabytków, prowadzenie prac przy zabytkach jest także uregulowane przepisami rozdziału 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności art. 36 określający wymagania w zakresie uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na zmiany przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna nie jest więc właściwym organem do uzgadniania lub opiniowania aranżacji lokali usługowych w zabytkowych budynkach, natomiast należy to do kompetencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W ciągu ostatnich trzech lat MKUA opiniowała 33 projekty planów miejscowych, 1 projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opiniowanie przez MKUA aranżowania lokali usługowych w parterach kamienic zabudowy śródmiejskiej nie miało więc dotychczas miejsca. Jedynie podczas opiniowania kolejnych projektów planów miejscowych była omawiana możliwość sytuowania usług w parterach budynków, jednak bez możliwości ingerowania w rodzaj prowadzonej działalności czy aranżacji lokali, ponieważ nie mieści się to w zakresie merytorycznym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodać przy tym należy, iż delegację prawną do stosowania takich regulacji zawierają miejscowe plany rewitalizacji (art. 37g ust. 2), które mogą ustalać np. charakterystyczne cechy elewacji, zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej, maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych i ich liczbę. Plany rewitalizacji mają więc zakres znacznie szerszy niż zwykłe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na razie nie ma jednak możliwości opracowania planu rewitalizacji, ponieważ nie opracowano jeszcze gminnego programu rewitalizacji, z którego musiałyby wynikać takie zadania.

Prezydent Miasta

Arkadiusz Wiśniewski

Otrzymują:
1. adresat
2. a/a BU

Zastępca Prezydenta Miasta

Maciej Wujec

Z up. Naczelnika
Biura Urbanistycznego
GŁÓWNY SPECJALISTA

Krzysztof Śliwa