

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2014 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu**

Na podstawie art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) na wniosek Prezydenta Miasta Opola, poprzedzony analizą, wykonaną zgodnie z art. 14 ust. 5 w/w ustawy - Rada Miasta Opola, uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu.

§ 2. Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

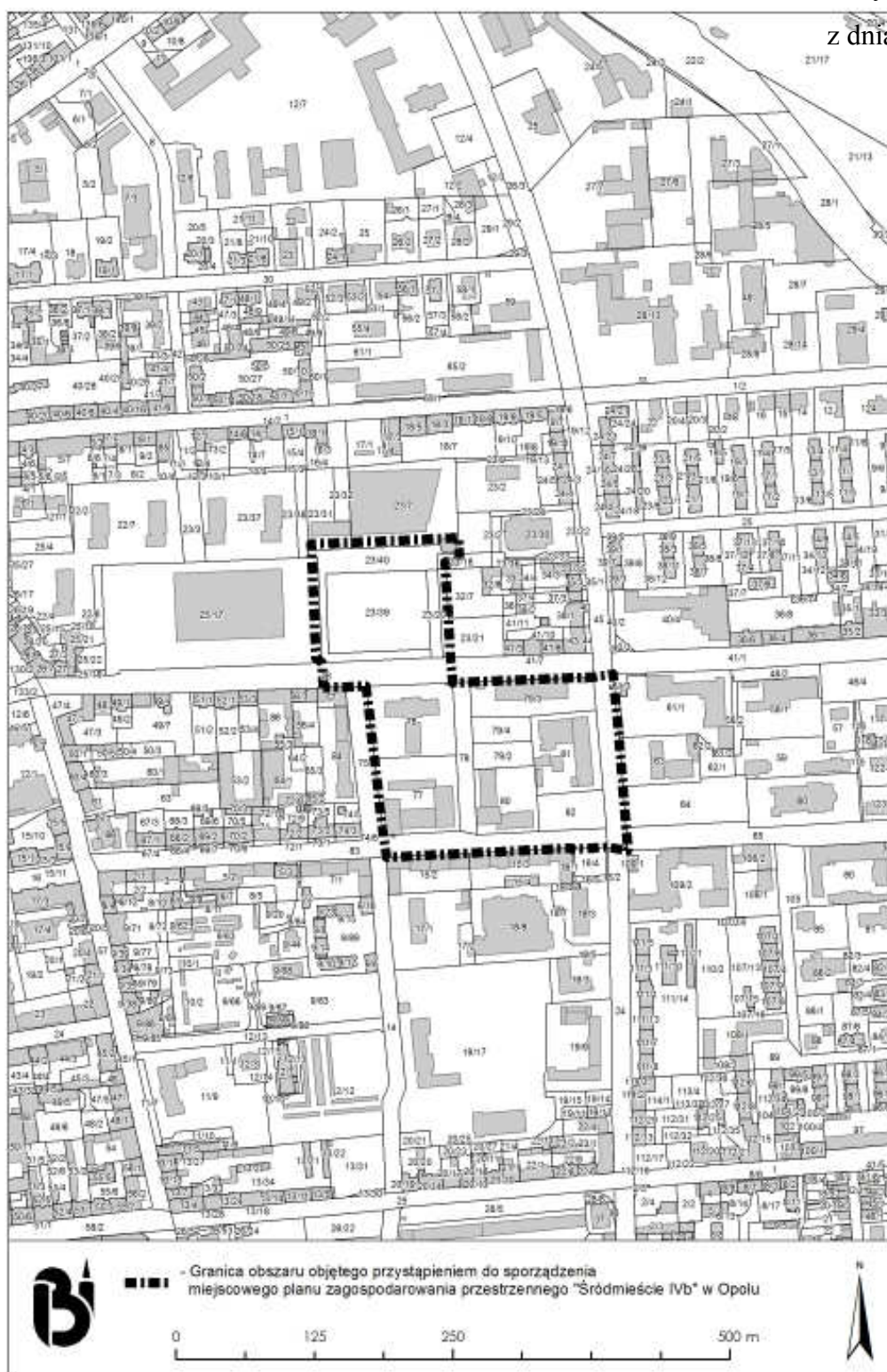
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Roman Ciasnocha

z dnia



ANALIZA

W oparciu o przepisy art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), wykonana została w dniu 10 czerwca 2014 r. analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu,
- stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

I. ZASADNOŚĆ

1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od północy: droga wewnętrzna okalająca plac Jana Pawła II oraz ulica Ozimska,
- od zachodu: zachodnia granica placu Jana Pawła II oraz ulica S. Dubois,
- od wschodu: wschodnia granica placu Jana Pawła II oraz ulica Katowicka,
- od południa: ulica T. Kościuszki.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Analizowany obszar stanowi część śródmieścia Opola. Jest to teren w całości zurbanizowany i dominuje tu funkcja usługowa oraz przestrzeń publiczna. Plac Jana Pawła II zagospodarowany jest zielenią urządzoną, ale wymaga przeprowadzenia remontu, rekompozycji zieleni, ewentualnie przebudowy. Istniejącą zabudowę charakteryzują wysokie wartości kulturowe, przeważająca część obiektów to zabytki. Wokół placu Jana Pawła II oraz istniejącej zabudowy usługowej zlokalizowane są miejsca postojowe, które wymagają uporządkowania. Istniejące powierzchnie biologicznie powinny być zachowane, ale także wymagają wprowadzenia pewnych regulacji.

3) Stan władania na obszarze analizowanym:

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 4,12 ha. W strukturze własnościowej występują grunty:

- Gminy Opole,
- Skarbu Państwa,
- Uniwersytetu Opolskiego,
- spółek handlowych.

4) Decyzje administracyjne:

Cały badany obszar objęty jest obowiązkiem opracowania planu miejscowego, który został narzucony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola. Część terenu – plac Jana Pawła II w Opolu ma już obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu (Uchwała Nr XL/641/13 Rady Miasta Opola z dnia 25 kwietnia 2013 r.). Na obszarze tym mogą być wydawane pozwolenia na budowę. Na pozostałej części, na której nie ma planu miejscowego, nie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Analizowany teren położony jest w części na obszarze, dla którego m.in. podjęto już Uchwałę Nr LIV/601/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IV” w Opolu. Ze względu na złożone uwagi oraz liczne konflikty społeczne wyrażone podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IV” w Opolu do publicznego wglądu zdecydowano o podziale obszaru na mniejsze fragmenty.

5) Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze uzasadniają następujące fakty:

- obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.
- określenie zasad ochrony historycznej zabudowy o wysokich walorach architektonicznych,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.).

6) Wykonano prace przedplanistyczne, w zakresie których sporządzono dokumentację geodezyjną (mapy zasadnicze sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:500) i analizę struktury własności gruntów.

7) Dotychczasowe zagospodarowanie terenów przyległych do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- od północy: zabudowa usługowa (Teatr im. Jana Kochanowskiego oraz Galeria Sztuki Współczesnej objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu Uchwała Nr XL/641/13 Rady Miasta Opola z dnia 25 kwietnia 2013 r.),
- od zachodu: zabudowa usługowa (Galeria Opolanin objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu Uchwała Nr XL/641/13 Rady Miasta Opola z dnia 25 kwietnia 2013 r.) oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa (objęta projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu),
- od południa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- od wschodu: zabudowa usługowa (zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługi oświaty).

II. STOPIEŃ ZGODNOŚCI

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.) na obszarze 3 UM – Śródmieście przewiduje m. in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- strefa usługowo-mieszkaniowa,
- obszary przestrzeni publicznych,
- obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- tereny zamknięte,
- parkingi strategiczne.

Jednocześnie w Studium określono obowiązujące zakazy, które dotyczą lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji, handlu hurtowego, hipermarketów i sklepów dyskontowych w formie hal, funkcji przemysłowych baz i składów, inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko, zabudowy wyższej niż 25 m oraz lokalizacji i rozbudowy wolnostojących garaży jednokondygnacyjnych, budynków gospodarczych i kiosków.

Ponieważ przedmiotowy teren został wskazany w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola jako obszar przestrzeni publicznych oraz obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², istnieje obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewidywane do uwzględnienia w planie miejscowym przeznaczenia terenu, są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

III. USTALENIE ZAKRESU

Zakres prac planistycznych wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poza obowiązkowym zakresem ustaleń w przedmiotowym planie należy określić granice terenów zamkniętych oraz inwestycji celu publicznego. Podczas rozstrzygania wniosków do planu i opracowywania projektu należy rozważyć ewentualne granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²

IV. WNIOSEK WYNIKAJĄCY Z ANALIZY:

W związku z art. 14 ust. 1 i 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, stwierdzam potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przygotowała:
Magdalena Śliwa
Starszy specjalista w Biurze Urbanistycznym

UZASADNIENIE

do projektu uchwały

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu zostaje podjęta w oparciu o art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Na podstawie sporządzonej analizy (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), stwierdzam potrzebę podjęcia rzeczonej uchwały. Przewidywane rozwiązania w planie są spójne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolu.

Zgodnie z Zasadami określania zakresu rzeczowego oraz wartości zamówień publicznych na prace projektowe i związane z projektowaniem zagospodarowania przestrzennego, stanowiącymi załącznik do Uchwały nr 10/2004 z dnia 26 marca 2004 r. Krajowej Rady Izby Urbanistów, szacunkowa wartość opracowania przedmiotowego planu wynosi około 1700 jnp (przyjmując umowną wysokość stawki za jnp $S=20$ zł, przybliżony koszt wynosi około 50 000zł). Koszty zewnętrzne (ogłoszenia, opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej), które będzie ponosiło Biuro Urbanistyczne, wyniosą około 5000 zł. Środki finansowe na koszty zewnętrzne zostały zabezpieczone w dziale 710 rozdział 71004 budżetu miasta. Opracowanie przedmiotowego planu wynika z bieżącej pracy Biura Urbanistycznego Urzędu Miasta Opolu, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym.