

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego 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. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opolą podjęła Uchwałę nr XLVIII/950/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu.

Podjęcie uchwały inicjującej uzasadnia się przede wszystkim uregulowaniem przeznaczenia terenów w związku z ruchem inwestycyjnym, a także w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego. Dodatkowo za zasadne uznaje się także wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnika miejsc postojowych, udziału powierzchni biologicznie czynnej), jak również umożliwienie rozwoju miasta w odpowiedzi na potrzeby inwestycyjne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu obejmuje obszar, którego granice stanowią: od północnego zachodu – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej, zlokalizowane wzdłuż ul. Oleskiej, od południa – ul. Leopolda Okulickiego, a także tereny zabudowy usługowej, od południowego wschodu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużej intensywności, znajdujące się w obrębie Osiedla Armii Krajowej, od północnego wschodu – ul. Kazimierza Pużaka, tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 37 ha. Zlokalizowany jest w środkowo-wschodniej części Opolą (zmieniając swoje położenie w skali miasta po przekształceniu jego granic w 2017 r.), w obrębie dzielnicy Chabry, Goślawice oraz nieznacznie Armii Krajowej. Teren w znacznym stopniu jest zainwestowany, głównie zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową. W dużej mierze znajdują się tam usługi nauki (w tym uczelnie wyższe), wraz z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi. Dodatkowo zlokalizowane są także obiekty obsługi pojazdów, handel detaliczny, rozrywka, hotele. W granicach analizowanego obszaru znajduje się także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w południowej części obszaru) oraz jednorodzinna (wolnostojąca i szeregowa, usytuowana w szczególności wzdłuż ulic: Oleskiej, Skrajnej, Stokrotek). Poza tym występują również grunty orne oraz zurbanizowane tereny niezabudowane.

Struktura własności jest zróżnicowana. Składają się na nią w dużej mierze grunty jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych (ok. 30%). Mniejszą powierzchnię zajmują grunty osób fizycznych oraz spółek prawa handlowego (po ok. 15%), grunty Skarbu Państwa, Gminy Opole, powiatu oraz spółdzielni.

Załącznikami do przedmiotowego projektu uchwały na aktualnym etapie procedury są projekt rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu w skali 1:2 000 oraz wykaz zabytków.

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 nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2017 r. 1073, poz. 1566).

Niniejszy projekt uchwały uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu, w tym określa przeznaczenia terenu na: usługi (w tym również obszar Politechniki Opolskiej), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi publiczne – ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe, publiczne ciągi piesze, infrastrukturę techniczną - elektroenergetykę. Projekt planu wprowadza jedną projektowaną drogę (1KDD), obsługującą projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (1, 2MN/U), wielorodzinną (1MW), usługowej (1U, 2U). Pomędzy terenami ważniejszych dróg publicznych (ul. Oleska, ul. K. Sosnkowskiego), a terenami przylegającymi, w wielu miejscach zaplanowano tereny zieleni urządzonej.

W planie wprowadzono na niektórych terenach obowiązującą linię zabudowy, częściowo wzdłuż drogi 1KDD oraz 4KDD, w celu utrzymania ładu przestrzennego, wynikającego z rozmieszczenia budynków w tej samej linii, co pozwoli na uporządkowanie wizerunku danego obszaru.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego 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, przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad i 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.

W treści uchwały uwzględniano odwołania do rysunku, m.in. nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, odległości linii zabudowy).

W treści uchwały dla terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, jak również terenów infrastruktury elektroenergetycznej 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. Dodatkowo nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla niektórych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4-5MN), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej (2-4MN/U), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2-3MW), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej (3MW/U), terenów zabudowy usługowej (3-5U) z uwagi na fakt, iż tereny te są już w pełni ukształtowane i zagospodarowane, w związku z czym nie wymagają ustalania dla nich zasad scalania i podziału nieruchomości.

W projekcie planu zarezerwowano również tereny oznaczone jako tereny zieleni urządzonej. Natomiast zaznaczyć warto iż, większość z nich pełnić ma funkcję zieleni urządzonej izolującej od dróg, na których odbywa się wzmożony ruch samochodowy, tj. ul. Sosnkowskiego, ul. Oleska, ul. Okulickiego. Tereny te oznaczono następująco: 1ZP, 4-11ZP. Do ich funkcji izolującej odniesiono się w pkt 8 lit. d poszczególnych kart terenów.

W projekcie planu zaprojektowano drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. Szerokość drogi 2KDZ została określona na od 0 do 5,20 m, co wynika z tego, iż fragment ten jest częścią ul. Oleskiej, przewidziany do jej poszerzenia. Zatem nie ma innej możliwości zapisania szerokości drogi 2KDZ. Nie będzie ona stanowiła samodzielnej drogi, natomiast jest fragmentem już istniejącej, znajdującej się poza granicami opracowania planu. Natomiast w przypadku drogi 2KDD (ul. Skrajna), jej szerokość określono od 6 do 10 m, ze względu na to, że jest to istniejąca droga publiczna. W projekcie planu dokonano nieznacznych poszerzeń, natomiast poprzez istniejącą w tamtych okolicach ścisłą zabudowę, brak jest przesłanek do projektowania większych poszerzeń. W stosunku do osiągniętego efektu niewspółmiernie spowodowałyby to znaczne skutki finansowe, jak również społeczne i środowiskowe - obniżyłyby jakość życia mieszkańców. Szczególnie w odniesieniu do terenu 3MN/U, na który należałoby, w przypadku poszerzenia, zająć na pas drogowy niemalże cały teren stanowiący obecnie podjazd przed domem. W dalszej konsekwencji spowodowałyby to również spadek bezpieczeństwa mieszkańców tamtego terenu.

Ze względu na charakter istniejącej zabudowy oraz umiejscowienie w strukturze miasta (wzdłuż drogi wjazdowej do miasta, w najbliższym sąsiedztwie centrum) na terenach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenach usług przewidziano liczbę kondygnacji od 2 do 3, również na terenach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej przewiduje się zabudowę liczącą do 3 kondygnacji. Ma to zapewnić kształtowanie się zabudowy o miejskim charakterze.

W projekcie planu 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. Dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i dróg wewnętrznych, jak również zieleni, zieleni urządzonej i izolacyjnej niniejsza uchwała ustala stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, przyjęte w wysokości 0% dla powyższych terenów.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

#### **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. Obszar opracowania nie był wówczas objęty przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola* (zatwierdzonego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.). Według Studium, obszar opracowania zlokalizowany jest na obszarze jednostki urbanistycznej nr 18 – Chabry, 19 – Armii Krajowej oraz nr 20 – Gosławice. Głównym kierunkiem przekształceń jest strefa usługowa (20.3.U, 18.2.U) oraz strefa mieszkaniowa 19.1.M (w przypadku tego obszaru istotne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą jedynie zapisy odnoszące się przede wszystkim do układu komunikacyjnego, ze względu na to, że w granicach tego obszaru znajduje się jedynie ul. Sosnkowskiego, zawierająca się również w granicy planu).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola*. Projekt planu wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

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

W procedurze sporządzania 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 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu*, która ukazuje, iż realizacja większości ustaleń planu, w stosunku do istniejącego zagospodarowania obszaru, nie zmieni stanu środowiska (tereny: 1-5MN, 1-4MN/U, 1,4,5,6U, 1-2MW/U, 2-3MW, 1KDL, 1-2KDZ, 2-4KDD, 3KDW, 1-2E, 1KP). Realizacja projektowanego przeznaczenia w obrębie terenów 1-12 ZP będzie miała korzystniejszy wpływ na środowisko. Wpływ mniej korzystny mogą wykazać inwestycje podejmowane na terenach 1MW, 2,3,7U, 1KDD, 1,2KDW. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu zostanie sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obecnym etapie projektu planu można stwierdzić, iż jego uchwalenie będzie rodziło skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu budowy drogi publicznej 1KDD oraz ciągu pieszego 1KP.

Ustalenia projektu 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).

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.

## **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. Realizacja niektórych ustaleń może być odsunięta w czasie z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych.

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 23 października 2017 r. do 13 listopada 2017 r. Ogółem wniesiono 26 pism, w tym przez instytucje oraz osoby fizyczne. Spośród wniesionych wniosków 2 odnosiły się do prognozy oddziaływania na środowisko tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Uwzględniono 12 wniosków, częściowo – 10, nie uwzględniono – 1 oraz pozostawiono bez rozstrzygnięcia – 3.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w marcu 2019 r. W odniesieniu do opinii przedstawionej przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (MKUA), uwzględniono uwagi dotyczące zwiększenia wskaźników zabudowy (liczba kondygnacji oraz wysokość zabudowy) na terenie 3U, jak również przeznaczenia północnego fragmentu tego terenu na zieleni urządzonej. Dodatkowo teren oznaczony w projekcie przedstawionym członkom MKUA jako 1MW/U przekształcono w teren 1U. Wprowadzono również dodatkowy pas zieleni urządzonej (ZZP) wzdłuż drogi 1KDD. Natomiast w celu osiągnięcia kompromisu na terenie 1MW dokonano strefowania wysokości zabudowy oraz dopuszczalnej liczby kondygnacji – w części południowo-zachodniej dopuszczono 3 kondygnacje oraz 12 m wysokości (podobnie jak w przypadku terenów 1-3MN), natomiast w pozostałej części terenu przewidziano 4 kondygnacje oraz 15 m wysokości. Poza tym projekt planu opiniowano i uzgadniano również z odpowiednimi instytucjami.