

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę nr XLVI/866/17 z dnia 6 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu.

Jedną z bezpośrednich przyczyn podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba aktualizacji i doprecyzowania ustaleń obowiązującego dokumentu do nowych wymagań prawnych oraz zmieniającego się zagospodarowania i charakteru obszaru (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu, przyjęty uchwałą nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.). Równie ważnym aspektem był zamiar umożliwienia planowego i zgodnego z zasadami ładu przestrzennego rozwoju przedmiotowego obszaru, w tym rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego, jak również atrakcyjne i uporządkowane zagospodarowanie stref wjazdowych do miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu jest dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla obszaru ograniczonego: od północnego zachodu – ul. Oleska, od zachodu – ul. Wiejska, od południowego wschodu – granice nieruchomości przeznaczonych na pas drogowy projektowanej trasy kluczborskiej, od północnego wschodu – granica administracyjna Opola.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 65,2 ha. Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest we wschodniej części miasta i stanowi centralną część dzielnicy Gosławice. Teren opracowania został częściowo zurbanizowany. Zgodnie z klasyfikacją użytków gruntowych, na terenie znajdują się użytki rolne, grunty zabudowane i zurbanizowane, a także drogi. Obszar zabudowany przylega w szczególności do ul. Oleskiej, ul. Wiejskiej oraz ul. Żytniej, gdzie dominuje funkcja mieszkaniowa z zabudową niskiej intensywności. Występują także nieliczne usługi, m.in. stacja kontroli pojazdów czy salon samochodowy. Pozostała część terenu w większości użytkowana jest rolniczo (przeważają grunty orne klas IIIa, IIIb, IVa). Dodatkowo przez teren opracowania przebiega rów melioracyjny. W północnowschodniej części obszaru umiejscowione jest stanowisko archeologiczne, natomiast w zachodniej części znajduje się obszar strefy B ochrony konserwatorskiej. Kilka budynków charakteryzuje się wartościami kulturowymi i znajduje się w wykazie zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Przez teren opracowania przebiega obwodnica północna, natomiast w południowej części terenu, na granicy opracowania, położone są tereny wydzielone i rezerwowane pod rozbudowę układu komunikacyjnego – trasę kluczborską.

W skład struktury własnościowej wchodzi grunty należące do osób fizycznych, które dominują pod względem łącznej powierzchni, jak również grunty Skarbu Państwa, grunty gminne, użytkownicy wieczystych gruntów należących do Skarbu Państwa oraz grunty spółek handlowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały na obecnym etapie procedowania są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu w skali 1:2000, 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 planu częściowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu (Uchwała nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.), który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejsza uchwała będzie uchylała ustalenia obowiązującego planu w jego północnej i zachodniej części, ale jednocześnie będą kontynuowane wcześniej przyjęte założenia projektowe.

W związku z utrzymaniem wcześniej przyjętych założeń projektowych oraz charakteru obszaru miejscowy plan definiuje tereny przeznaczone przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny zieleni urządzonej drogi publiczne oraz wewnętrzne, publiczne ciągi piesze, a także teren rolniczy oraz infrastrukturę techniczną (elektroenergetyka).

Tereny zagospodarowane w granicy planu to przede wszystkim teren znajdujący się na północny wschód od obwodnicy północnej Opola. Znajduje się tam w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz usługi. Uwzględniono te przeznaczenia, przeznaczając część obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług, przy czym w odległości 150 m od obwodnicy obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, ze względu na uciążliwości związane z ruchem samochodowych. Niezagospodarowaną część tego terenu przewidziano jako tereny rolnicze. Natomiast obszary zagospodarowane, znajdujące się na południowy zachód od obwodnicy to przede wszystkim tereny przylegające do ul. Oleskiej oraz ul. Wiejskiej. Funkcje wynikające z aktualnie obowiązującego planu (w szczególności mieszkaniowo-usługowa) kontynuowano. Przy czym terenowi znajdującemu się w centrum obszaru będącego w granicy opracowania, do linii rozgraniczającej trasy kluczborskiej nadano nowy charakter, tworząc możliwość rozwoju owego osiedla mieszkaniowego, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej wraz z usługami.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Goślawice VI” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy 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.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Ustęp 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

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. Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz wewnętrzne.

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Występują natomiast tereny, w granicach których istniejącym zagrożeniem dla mieszkańców może być prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (niskie – raz na 500 lat lub w wyniku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego). Dla powyższych obszarów obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, jak również „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach zieleni, terenach rolniczych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ze względu na to, iż nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenach tych nie wprowadzono również zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenów w tym zakresie.

Skala rysunku planu 1:2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni wynoszącej około 65,2 ha, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości: 10% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1-11MN), 15% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (1-10MN/U), jak również na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1-4MW), 20% - na terenach usługowych (1-4U). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny zieleni urządzonej, rolnicze, infrastruktury technicznej, dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągi piesze, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub też docelowo powinny stać się własnością gminy.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

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

4. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Opola

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty Uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. W dokumencie tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Nie dotyczy to obszaru opracowania, ponieważ nie ma tu obowiązującego planu. W Ocenie aktualności uznano również, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem częściowo aktualnym, ponieważ nie obejmuje znacznej części miasta, dołączonej z dniem 1 stycznia 2017 r. do Opola. W związku z tym opracowano nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, teren objęty planem położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 20 – Gosławice dla której przewiduje się następujące kierunki przekształceń: strefa mieszkaniowa 20.1.M, strefa usługowa 20.2.U, 20.3.U, 20.4.U, strefa aktywności gospodarczych 20.5.P, strefa zieleni i wód powierzchniowych 20.6.Z, 20.7.Z, 20.8.Z. W granicy opracowania mieszczą się strefy 20.1.M oraz 20.2.U.

Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń *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 częściowo zagospodarowany, aktualizacja zapisów planu oraz uwzględnienie złożonych wniosków pozwoli na kontrolowane uzupełnianie zabudowy i prawidłowe zagospodarowanie terenów oraz przekształcenia niektórych terenów. Będzie to sprzyjać wieloaspektowemu rozwojowi miasta.

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 planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wskazuje, iż korzystny wpływ na środowisko będzie miała realizacja ustaleń planu na terenach ZP. Mniej korzystny wpływ na środowisko mogą mieć inwestycje w zakresie realizacji nowej zabudowy usługowej (U), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), Mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz terenów komunikacyjnych (KDI, KDZ, KDL, KDD, KDW). Realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego na istniejących terenach: MN, MN/U, R, E, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KP.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego opracowana zostanie prognoza skutków finansowych. Natomiast przewiduje się, że uchwalenie niniejszego planu będzie rodzić 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 prawdopodobnie wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia czy budowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Ustalenia planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan jest podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). Dodatkowo analizując skutki uchwalenia planu 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 planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja 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 planie nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków. Podkreślenia wymaga fakt, iż analizy i prognozy finansowe opracowywane na potrzeby niniejszego dokumentu planistycznego zawierają prognozowane koszty kompleksowej realizacji niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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 w ramach porozumień (o charakterze cywilno-prawnym) oraz z realizacji zadań w formie 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Wnioski do projektu planu składano od 31 lipca 2017 r. do 25 sierpnia 2017 r. Wniesiono ogółem 23 pism. Uwzględniono 9 wniosków, uwzględniono częściowo a częściowo nie uwzględniono 8 wniosków, natomiast bez rozstrzygnięcia pozostawiono 6 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr OR-I.0050.208.2021 Prezydenta Miasta Opola z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu. Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego rozpoczęto we wrześniu 2020 r. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 7 maja 2021 r. do 27 maja 2021 r., a uwagi można było składać do 10 czerwca 2021 r. Na dyskusję publiczną, która odbyła się 11 maja 2021 r., poza pracownikami Urzędu Miasta stawili się 6 osób. Do projektu planu miejscowego wpłynęły 24 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr OR.I.0050.357.2021 Prezydenta Miasta Opola z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VI” w Opolu. Uwzględniono 4 uwagi, uwzględniono w części a w części nie uwzględniono 4 uwagi. Nie uwzględniono 11 uwag. Nie uwzględniono 9 uwag. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły „ślepego” zakończenia drogi 4KDD. Pozostawiono skrzyżowanie z drogą 3KDD. Kwestionowano wyznaczenie terenów 13ZP, 12KDD i 11KDD i wnoszono o przeznaczenie ich na tereny pod zabudowę. Uwzględniono w zakresie przeznaczania działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast wyznaczone tereny dróg oraz zieleni urządzonej pozostawiono z uwagi, na fakt iż są one niezbędne do prawidłowego funkcjonowania projektowanego osiedla mieszkaniowego. Ponadto kwestionowano wyznaczenie terenów pod budownictwo wielorodzinne przy terenach zabudowy jednorodzinnej. Pozostawiono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości powierzchni pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Konieczne jest zintensyfikowanie wykorzystania terenu przy jednoczesnym nawiązaniu do parametrów zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszczono zabudowę wielorodzinną wyższą jedynie o jedną kondygnację w stosunku do zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim jej sąsiedztwie, ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w dostatecznej odległości, rozdzielając je także drogą z obowiązkiem realizacji szpaleru drzew, tak by zminimalizować różnice w wysokości zabudowy na tych terenach. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły także wyznaczenia dróg o symbolach 4KDL, 11KDD, 3KDW, 3KDW, 2KDI. Projektowane drogi pozostawiono z uwagi, na fakt iż są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze objętym projektem planu. Ponadto wnoszono o pozostawienie terenów w przeznaczeniu rolniczym zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania. W związku z przepisem art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*” nie ma wymogu zawarcia w planie miejscowym dodatkowych zapisów umożliwiających wykorzystywanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy. Ponadto kwestionowano wyznaczenie terenu drogi publicznej 2KDL, terenu zieleni urządzonej 2ZP i 14ZP,

terenu zabudowy usługowej 1U oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej 5MN/U oraz szerokości wyznaczonych dróg. Wskazuje się, iż projektowane drogi są niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze objętym projektem planu. Szerokość dróg wynika z konieczności zapewnienia odpowiedniej przestrzeni w pasie drogowym na jezdnię, chodniki, ścieżki rowerowe, szpalery drzew, zieleni, infrastrukturę techniczną oraz elementy infrastruktury służące do odprowadzania lub rozsączania wód opadowych. Droga 2KDL uległa zwężeniu oraz otrzymała klasę drogi dojazdowej. Obustronne pasy zieleni urządzonej służą lokalizacji szpalerów drzew oraz pozwolą na odprowadzanie lub rozsączenie wód opadowych. Wyznaczony teren zieleni urządzonej w sąsiedztwie obwodnicy północnej stanowi bufor chroniący przed zanieczyszczeniami i hałasem, ponadto pozwoli na realizację elementów zagospodarowania z zakresu odprowadzania wód opadowych, w tym ich rozsączania z obszaru projektowanego osiedla mieszkaniowego. Wyznaczenie terenu zabudowy usługowej związane jest z ograniczeniami wynikającymi z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dot. zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pasie 150 m od obwodnicy północnej. Tereny zabudowy usługowej są niezbędnym elementem zagospodarowania dla projektowanego osiedla mieszkaniowego. Wnoszono także o rezygnację z wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2MW z uwagi na przebiegającą linię elektroenergetyczną średniego napięcia. Pozostawiono wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z uwagi na możliwość zmiany trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej lub jej skablowania. Kwestionowano również zasadność wydzielenie drogi 5KDZ. Zaznaczenia wymaga, iż planowana droga 5KDZ znajduje się w opracowaniach planistycznych od 1993 r. (miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Opola). Projektowana droga jest konsekwentnie wskazywana zarówno w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w planach miejscowych. Droga 5KDZ jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta. Ponadto nieuwzględnione uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia części terenu 1U na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Z uwagi na ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dot. ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie obwodnicy północnej pozostawia się przeznaczenie wyłącznie usługowe na terenie 1U. Część działki przeznaczoną dotychczas w obowiązującym planie miejscowym na tereny zabudowy mieszkaniowej przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej MN/U, natomiast tereny dotychczas przeznaczone na tereny rolnicze przeznacza się na tereny usługowe U. Nadto wnoszono o zmianę przeznaczenia części terenu 14ZP na tereny zabudowy usługowej. W tym przypadku część działki przeznaczoną na tereny zieleni urządzonej 14ZP pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu na zieleni urządzonej. Wnoszono także o przemieszczenie drogi lokalnej 2KDL na teren 14ZP i połączenie jej z drogą 4KDZ. Brak jest możliwości połączenia drogi 2KDL z drogą 4KDZ z uwagi na niewystarczającą odległość pomiędzy sąsiednimi skrzyżowaniami na drodze 4KDZ. Wnoszono ponadto o wyznaczenie dojazdu do działki nr 445 poprzez działkę nr 449. Wskazuje się, iż dostęp do działki 445 został zapewniony bezpośrednio od terenu 2KDZ, 8KDD, 10KDD.

W wyniku wprowadzenia korekt do projektu planu po jego wyłożeniu do publicznego wglądu i złożonych w związku z tym uwagach w sierpniu 2021 r. wystąpiono w niezbędnym zakresie o ponowne opinie i uzgodnienia. Ponowne opinie i uzgodnienia były pozytywne.

Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 31 sierpnia 2021 r. do 22 września 2021 r. Uwagi można było wносить do 7 października 2021r. Na dyskusję publiczną, która odbyła się 16 września 2021 r., poza pracownikami Urzędu Miasta stawiło się 5 osób.

Do projektu planu wpłynęło 19 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr OR.I.0050.577.2021 Prezydenta Miasta Opola z dnia 25 października 2021 r. Uwzględniono 2 uwagi, uwzględniono w części, a w części nie uwzględniono 14 uwag. Nie uwzględniono 3 uwag. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia obszaru działki nr 285/1 k.m. 9 obręb Gosławice z terenów zabudowy usługowej (U) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (MN/U) z uwagi na położenie w odległości do 150 m od obwodnicy północnej, dla której Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 258 k.m. 5 obręb Gosławice z uwagi na charakter zabudowy występującej w tej części obszaru opracowania – głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usług; zwężenia pasa zieleni Z2P, gdyż powyższy teren ma stanowić m.in. bufor dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej od dróg, zapewnić możliwość realizacji zieleni, ścieżek pieszo-rowerowych oraz możliwość realizacji rozwiązań z zakresu zagospodarowania wód opadowych; nieposzerzenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD oraz wprowadzenia ruchu jednokierunkowego na tej drodze. Powyższą drogę 8KDD (ulica Osiedle) zmieniono na drogę wewnętrzną o szerokości 5 – 5,5 m w liniach rozgraniczających. Linie rozgraniczające zostały ustalone w nawiązaniu do ogrodzeń nieruchomości zgodnie z mapą zasadniczą oraz do przebiegu linii rozgraniczających z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu (Uchwała nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.). Kwestie związane z organizacją ruchu drogowego (droga jednokierunkowa) nie mogą być ustaleniami planu miejscowego.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.