

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vd” w Opolu.

1. Stan faktyczny

Projekt planu uchwalany jest na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), ponieważ procedurę planistyczną rozpoczęto i nie zakończono jej przed wejściem w życie zmiany ustawy oraz nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła Uchwałę LXXVI/1319/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vd” w Opolu.

Obszar w całych swoich granicach objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała nr XL/641/13 Rady Miasta Opola z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu;
- 2) Uchwała nr XI/168/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadniały przede wszystkim trudności w realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego wynikające z przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości.

Obszar opracowania jest niewielki, dostosowany odpowiednio do strefy śródmiejskiej i zajmuje powierzchnię ok. 1 ha. Położony jest w centrum miasta, w sąsiedztwie placu Jana Pawła II i stanowi fragment zabudowy śródmiejskiej. Jest to teren w całości zurbanizowany, a na jego strukturę własności składają się przede wszystkim grunty Gminy Opole oraz własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Znajduje się tu zabudowa usługowa: usługi handlu, oświaty (przedszkole) i inne. Część nieruchomości jest niezabudowana.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vd” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vd” w Opolu w skali 1 : 500, który stanowi integralną część uchwały (skala przyjęta ze względu na małą powierzchnię opracowania i położenie w śródmieściu obejmującym obszary intensywnej zabudowy oraz obszary przestrzeni publicznych),
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dane przestrzenne.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Można stwierdzić, iż stan prawny przedmiotowego terenu nie zmieni się, ponieważ prawo miejscowe jest i nadal będzie ustanowione. Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Mimo obowiązujących planów, teren nie jest jeszcze w pełni zabudowany, ponieważ proces ten następuje stopniowo, a w trakcie realizacji

zgłaszane są nowe potrzeby inwestycyjne. Najważniejszym celem nowego planu jest zatem wprowadzenie pewnych niewielkich zmian, które pozwolą na lepsze, bardziej funkcjonalne wykorzystanie terenu. Zaznaczyć jednak należy, że główne założenia aktualnie obowiązującego planu są kontynuowane, a zmiany dotyczą głównie terenów należących do gminy.

Korekcie ulegną jedynie niektóre ustalenia dotychczas obowiązujących planów. Nowy plan kontynuuje wcześniej przyjęte założenia projektowe, ale w związku z wyburzeniem przeznaczonego na usługi budynku przy ul. Katowickiej 79a teren usługowy został przeznaczony na tereny mieszkaniowo-usługowe (1MW-U) przynależne do kamienic przy ul. Katowickiej i ul. A. Kośnego. Korekcie przebiegu uległa także droga obsługująca te tereny (1KDD). Droga ta zyskała nową „odnogę” jako dojazd do nowo wydzielonego terenu usługowego (5U). Wszystkie te zmiany zostały wprowadzone na terenach należących do Gminy Opole.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vd” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie (ust. 2).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vd” 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 łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 1 ust. 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 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie przeznaczenia terenów, ochrony środowiska, ochrony ukształtowanego układu urbanistycznego, a także zasad funkcjonowania obszaru.

Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów tj. nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz wskaźników miejsc przeznaczonych do parkowania. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników miejsc postojowych na istniejącym terenie mieszkaniowo-usługowym (2MW-U), gdyż stan istniejący to uniemożliwia ze względu na wydzieloną zbyt małą działkę. Ze względu na odległości od okien i granicy działki na terenie tym może być niemożliwe sytuowanie miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zrezygnowano również z ustalania zasad scalania i podziału nieruchomości na terenach komunikacyjnych i zieleni urządzonej.

Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania ma historycznie ukształtowany układ urbanistyczny (znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego.

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne mające charakter ciągów pieszo-jezdných wewnątrz kwartałów zabudowy. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas, w związku z tym dla terenów mieszkaniowych oraz usługowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0% zarówno tam gdzie plan nie wprowadza zmian przeznaczenia powodujących wzrost wartości nieruchomości, a parametry zabudowy przyjęto adekwatnie do istniejącego zagospodarowania, ale także na terenach, gdzie zmienia się przeznaczenie ponieważ zmiany te zostały wprowadzone na terenach należących do Gminy Opole.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie (szerokości dróg, położenia linii zabudowy).

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

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 LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano, że plany miejscowe należy opracować nie tylko na terenach, na których nie ma planów, ale także aktualizować na bieżąco według potrzeb istniejące opracowania. Dodać przy tym należy, iż obowiązująca na tym terenie uchwała nr XL/641/13 Rady Miasta Opola z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu oraz uchwała nr XI/168/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu, nie uwzględniają wielu zmian wprowadzonych później do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. odnoszących się do parametrów i wskaźników urbanistycznych (np. nie zawiera ustalenia nadziemnej intensywności zabudowy).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewiduje na przedmiotowym terenie strefę usługowo-mieszkaniową na obszarze 29.1.C w jednostce urbanistycznej Śródmieście. Przedmiotowy plan zgodnie z ustaleniami *Studium* definiuje podstawowe przeznaczenia jako tereny usługowe i mieszkaniowo-usługowe. Zgodnie z obowiązkami określonymi w *Studium*, w planie przewidziano tereny pod układ komunikacyjny. Zapisy planu umożliwiają rozwój infrastruktury technicznej. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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.

W procedurze sporządzania projektu 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. 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że projekt planu jest zgodny z ideą ochrony środowiska i zaproponowane w nim rozwiązania, mają na celu zmniejszenie presji środowiskowej. Oceniono, że

realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego tzn. zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć neutralny wpływ na środowisko, w stosunku do obecnego zagospodarowania. W ramach strategicznej oceny oddziaływania nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań o charakterze znaczącym dla środowiska.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może 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 wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego.

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, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. 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.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Procedura opracowania planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu na każdym etapie zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Wnioski do planu można było składać do 27 listopada 2024 r. i wniesiono 14 pism, w tym 13 wniesiono przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje, a także konsultowany z Radą Techniczną działającą w ramach Urzędu Miasta Opola.

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w kwietniu 2025 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 7.05.2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie. Zgodnie z opinią MKUA zmieniono przeznaczenie terenu usługowego (5U) na teren mieszkaniowo-usługowy (3MW-U), natomiast w wyniku uwag do uzgodnienia Miejskiego Zarządu Dróg, zieleni terenu 1ZP wciągnięto w pas drogowy i częściowo poszerzono drogę 1KDD. Po wprowadzeniu zmian przesłano poprawiony projekt planu do Miejskiego Zarządu Dróg, celem ponownego uzgodnienia.

Uchwałę podejmuje się na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), po stwierdzeniu nienaruszalności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*.

8. Objaśnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania organ planistyczny dokonał dogłębnej analizy i wżenia interesu publicznego z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu i uczynił wszystko, aby poszczególne rozwiązania, które mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności (ale w zgodzie i na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa), były niezbędne do realizacji celów publicznych, proporcjonalne i adekwatne do płynących z nich korzyści. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, Organ ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.