

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Śródmieście IIIc” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 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 2024 r. poz. 1824), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz w związku z uchwałą nr LXXVI/1317/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola uchwalonego przez Radę Miasta Opola uchwałą nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – ulica Ozimska, od wschodu – ulica H. Kołłątaja, od południa – podwórka zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Ozimskiej, od zachodu – ciąg pieszo-jezdny od ulicy Ozimskiej.

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części zabudowy;
- 9) **historycznej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, pokrywającą się z obrysem zabudowy pokazanej na rysunku planu jako zabytki i stanowiącą nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 11) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 12) **obiekty o szczególnych ograniczeniach** – należy przez to rozumieć obiekty niespełniające wymagań ładu przestrzennego, oznaczone na rysunku planu, dla których przepisy szczegółowe niniejszej uchwały przewidują szczególne ograniczenia w użytkowaniu;
- 13) **przejściu lub przejeździe bramowym** – należy przez to rozumieć wydzielone w budynku przejście lub przejazd;
- 14) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100 z zastrzeżeniem, że dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu obowiązuje liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć grunt powstały w miejscu zalegania w wyniku procesów geologicznych, do gruntu rodzimego nie zalicza się terenów biologicznie czynnych położonych na tarasach, dachach i stropodachach.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zabytki;
- 6) obiekty o szczególnych ograniczeniach;
- 7) przejścia lub przejazdy bramowe;
- 8) ciągi piesze;
- 9) zieleń.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwała się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001

1) symbol i nr terenu:	1MW-U;
2) powierzchnia terenu:	46,4 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - teren usług,
b) uzupełniające:	- teren zieleni, - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, - teren komunikacji pieszej, - uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,8 do 3,9, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 99%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy 5,0,
b) linie zabudowy:	- historyczne, - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4, - maksymalna wysokość zabudowy – budynków 22 m, - maksymalna wysokość zabudowy – budowli 7 m,
d) dachy:	- strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub płaskie, - pokryte dachówką lub z materiałów dachówkopodobnych w kolorze szarym lub czerwonym lub brązowym;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
a) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego do historycznego układu urbanistycznego, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem

	lokalizacji, kolorystyki, skali i formy do historycznego układu urbanistycznego,
b) dla zabytku oznaczonego na rysunku planu obowiązuje:	- zachowanie parametrów zabudowy, w tym, wysokości, - zachowanie lub przywracanie historycznego wyglądu elewacji, w szczególności ich kolorystyki, - zakaz zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu, - zachowanie otworów okiennych i drzwiowych, - zachowanie lub przywracanie historycznych stolarek okiennych i drzwiowych, - zachowanie i zakaz zmiany lub przesłaniania historycznego detalu architektonicznego;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- zachowanie przejść lub przejazdów bramowych, - elewacje budynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu, beżu, - zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy obiektów o szczególnych ograniczeniach,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleni:	- dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków, - zieleni oznaczona na rysunku planu obowiązuje wyłącznie na gruncie rodzimym,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- zakaz sytuowania na elewacjach budynku, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 10 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc noclegowych (pokoi hotelowych), - minimum 10 m.p. na 100 zatrudnionych, - minimum 1 m.p. na 10 miejsc konsumpcyjnych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	- od terenu IKR, od ulicy Ozimskiej, - obsługę komunikacyjną dopuszcza się poprzez oznaczone ciągi piesze;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do układu kanalizacji sanitarnej, lub ogólnospławnej po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sieci kanalizacji deszczowej, po jej niezbędnej rozbudowie, poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	z systemu ciepłowniczego po jego ewentualnej niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej;
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum szerokość elewacji budynku,	
b) powierzchnia działki minimum 6,5 a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi ulicy Ozimskiej 80-90°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
20%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

2. Karta terenu nr 002

1) symbol i nr terenu:	1KR;
2) powierzchnia terenu:	3,3 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	- teren zieleni, - uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
a) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego do historycznego układu urbanistycznego, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem lokalizacji, kolorystyki, skali i formy do historycznego układu urbanistycznego,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy obiektów o szczególnych ograniczeniach,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleni:	dopuszcza się zieleni,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sieci kanalizacji deszczowej, po jej niezbędnej rozbudowie
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m zgodnie z rysunkiem planu,	
c) zakaz lokalizacji budynków.	

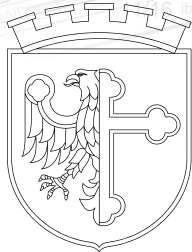
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście IIIc" w Opolu



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA OPOLA
z dnia



- - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- - granice jednostek urbanistycznych
- - strefa "C" mieszkaniowo-usługowa
- - wody śródlądowe
- - obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sorzeżadż powwżej 2000 m²
- - granice obszarów przestrzeni publicznych
- - obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków
- - obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- - drogi i trasy
- - pomniki przyrody

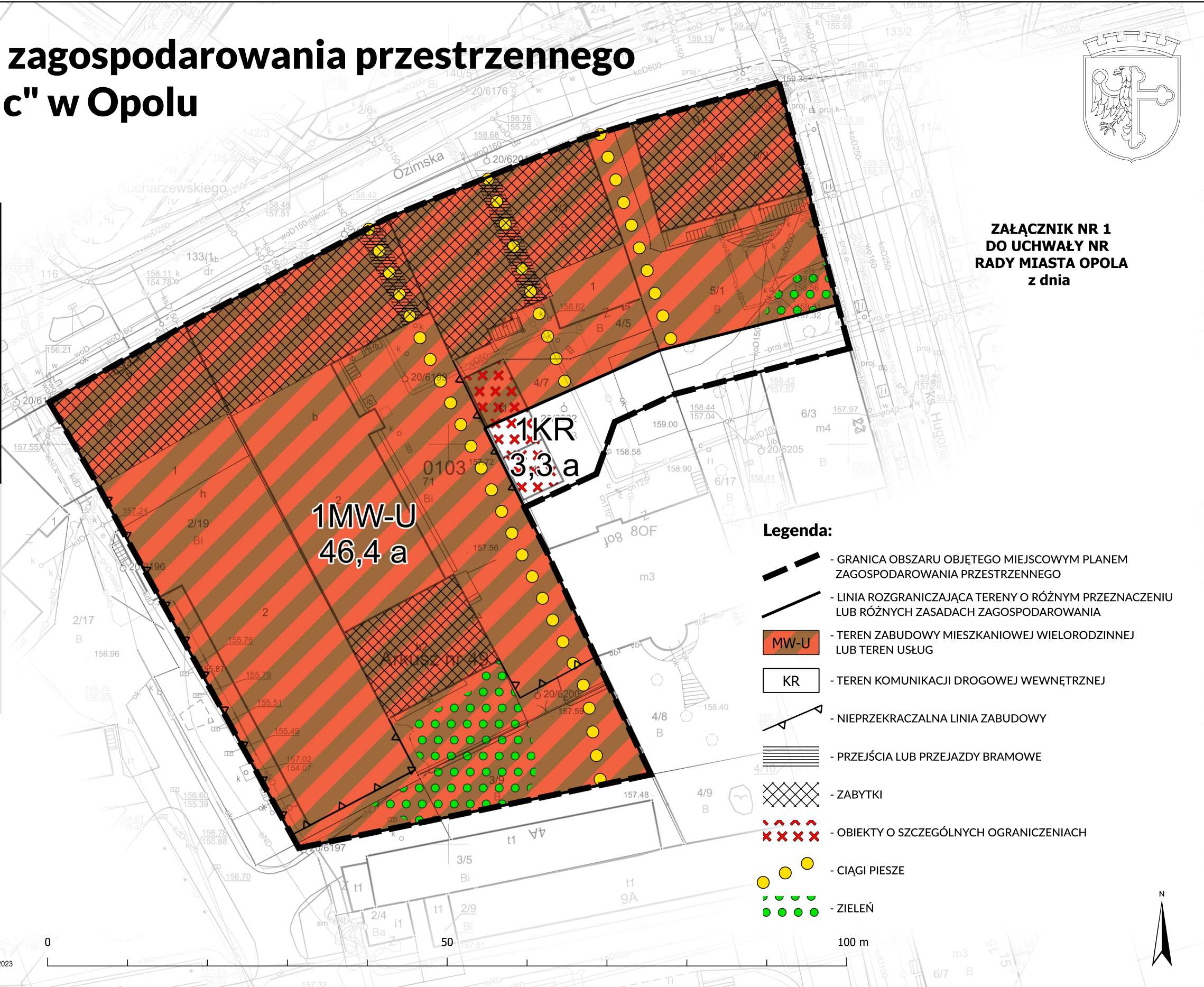
Kopia mapy zasadniczej
Skala 1:500

Województwo: opolskie
Powiat: 1661 miasto Opole
Jednostka ewid.:166101_1 miasto Opole
Obrob ewid.: 0103 OPOLE
Arkusz:

Układ wysokościowy: PL-EVRF2007NH
Sekoje w układzie 2000/18": 6.138.20.02.2.3, 6.138.20.02.2.4, 6.138.20.02.4.1

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Opola
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1661.2017.1
data wyk. kopii: 29-08-2023

Dokument wygenerowany za pomocą systemu Geo-Info - nr zamówienia: GIK.6642.2.51.2023



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Opola
z dnia 2025 r.

WYKAZ ZABYTKÓW

w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu

Zabytki nieruchome, w tym:

1. Układ urbanistyczny

zabytek	adres (lokalizacja)	dodatkowe informacje
historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Opola	śródmieście	strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmująca cały obszar objęty planem

2. Działy architektury i budownictwa, oznaczone na rysunku planu:

zabytek	adres (lokalizacja)	dodatkowe informacje
budynek mieszkalno-usługowy	ul. Ozimska 4	
budynek biurowy	ul. Ozimska 6, 6of	
budynek mieszkalny	ul. Ozimska 8	dom, pocz. XX, nr rej.: 2394/99 z 27.12.1999 r.
budynek użyteczności	ul. Ozimska 10	dawne BWA, dom, l. 30 XIX, nr rej.: 2322/93 z 16.07.1993 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA**

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie 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.) w związku z art. 67 ust. 3 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.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie żadnych inwestycji związanych z przebudową i budową układu komunikacyjnego.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 6) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub odbywać się będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Opola
z dnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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.), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

W wyniku wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2024 r. do 9 stycznia 2025 r. oraz w okresie przeznaczonym na zbieranie uwag wyznaczonym do 23 stycznia 2025 r. wpłynęła jedna uwaga dotycząca interpretacji ustalenia wymaganego wskaźnika miejsc postojowych obliczanych w odniesieniu do miejsc noclegowych. Uwaga została uwzględniona w związku z tym brak przedmiotu rozstrzygnięcia, tj. listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14, uniemożliwia rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia 2025 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

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

1. Stan faktyczny

Do zakresu działania gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, a zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty to zadania własne gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 559 z późn. zm) wśród zadań własnych wymienia się m.in. sprawy ładu przestrzennego. Ład przestrzenny zdefiniowany jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXVI/1317/23 z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu. Projekt planu uchwalany jest na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 67 ust. 3 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), ponieważ procedurę planistyczną rozpoczęto i nie zakończono jej przed wejściem w życie zmiany ustawy.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba zaktualizowania zapisów **obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu**, w tym zbadanie możliwości uwzględnienia wniosków o zmianę planu. Przedmiotem analizy było zatem zweryfikowanie zapisów obowiązującego planu pod względem nowych wymogów prawnych, a także nowych potrzeb inwestycyjnych. Obszar objęty opracowaniem jest niewielki i zajmuje powierzchnię około 50 a. Teren usytuowany jest w centrum miasta i jest historycznie ukształtowany, występuje tu zabytkowa zabudowa usytuowana wzdłuż ulicy Ozimskiej oraz we wnętrzu kwartału. Zagospodarowanie terenu w podwórzach jest obecnie chaotyczne i nieestetyczne – w znacznej części są to parkingi o złym stanie technicznym, brakuje zieleni. Część terenu stanowi własność gminy Opole, a część własność prywatną.

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 IIIc” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu w skali 1:500, który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad

i warunków scalania i podziału nieruchomości. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20% na terenie mieszkaniowo-usługowym oraz 0% na terenach drogi publicznej, ponieważ nie przewiduje się tu wzrostu wartości nieruchomości.

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:500, ponieważ obszar objęty planem usytuowany jest w centrum miasta – obszarze intensywnej zabudowy, a także przestrzeni publicznej. W uchwale, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:500, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Głównym celem przedmiotowego planu jest kontynuacja założeń przyjętych we wcześniej obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym, w tym polegających na wprowadzeniu i ochronie ładu przestrzennego. W dotychczasowym planie dążono do uporządkowania tej przestrzeni, która powinna pełnić funkcje reprezentacyjne, ponieważ usytuowana jest w centrum miasta, przy ulicy Ozimskiej i Kołłątaja, w sąsiedztwie ulicy Krakowskiej. Przede wszystkim należy podkreślić, iż w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu teren ten był przeznaczony na usługi, zabytki były chronione zapisami planu, a dysharmonijną zabudowę gospodarczo-garażową przewidywano do sukcesywnej eliminacji. Ogólne założenia dotychczas obowiązującego planu są kontynuowane, zmianie zaś podlegają niektóre zapisy, w tym dotyczące przeznaczenia terenu (rozszerzenie funkcji usług, dopuszczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz zasad kształtowania zabudowy.

Na zapisy przedmiotowego planu wpływ miało również **rozstrzygnięcie nadzorcze** nr IN.I.743.8.2019.AD Wojewody Opolskiego z dnia 4 lutego 2019 r. stwierdzające nieważność części zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” w zakresie wyznaczania w planach miejscowych ciągów pieszo-jezdnymi jako dróg publicznych, co zdaniem Wojewody Opolskiego, jest niezgodne z przepisami prawa. Dlatego też ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu publiczny ciąg pieszo-jezdny przekwalifikowano na drogę wewnętrzną.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” 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. 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, a także przeznaczenia określone w dotychczas obowiązującym planie, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych. Nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Istniejącym zagrożeniem dla ludzi na obszarze opracowania może być hałas, dlatego określono dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi ustalając kategorię tj. „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”,. Teren opracowania jest zurbanizowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy planu umożliwiają rozwój zabudowy oraz infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu uwzględnia **zasady uniwersalnego projektowania** rozumiane zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami jako projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. stanowiącym o projektowaniu produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Jednocześnie art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określa minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które m.in. obejmują dostępność architektoniczną budynków. W związku z tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu przewidziano ciągi piesze, które umożliwiają realizację przejść od ulicy Ozimskiej do wnętrza kwartału. Dodać należy, iż realizacja wymaganych miejsc postojowych obejmuje, zgodnie z definicją zawartą w §3, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu nie uwzględnia 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 ustaleń 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 28.1.C w jednostce urbanistycznej Stare Miasto. Najważniejsze z ustaleń odnoszą się do wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla których obowiązkowe jest opracowanie planu miejscowego, obszary zdegradowane i obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. Poza tym wskazano tu obszary ochrony konserwatorskiej (strefa „A”). Istotne są również zakazy, w tym lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji i rozbudowy wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, kiosków.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIc” w Opolu rozszerza funkcję terenów z usług, dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przeznaczenie to, w porównaniu do stanu istniejącego, pozostaje bez większych zmian, chociaż planowana jest istotna poprawa estetyki zagospodarowania tego terenu. Można zatem stwierdzić, iż plan nie wywoła innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż dotychczasowe zagospodarowanie.

Teren opracowania jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną istniejących funkcji, ale wymagana jest jego rozbudowa, przebudowa. Należy jednak podkreślić, iż nie przewiduje się znaczących skutków finansowych związanych z realizacją ustaleń planu, ponieważ remonty, przebudowy zazwyczaj wynikają z bieżącego utrzymania infrastruktury.

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. Poza tym przewiduje się skutki finansowe wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizację dróg publicznych.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. W planie nie określa się jednak ani terminu realizacji jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie rezerwowano środków na realizację ustaleń planu. Podjęcie decyzji o realizacji poszczególnych inwestycji będzie wymagało zarezerwowania odpowiednich środków finansowych przez poszczególne wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne. Środki na realizację tych 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu 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 były zbierane od 3 do 24 października 2023 r. i w związku z tym wpłynęło 16 pism (w tym 2 po terminie). Większość wniosków została złożona przez instytucje wskazane do opiniowania i uzgodnień (15). Wszystkie wnioski zostały uwzględnione. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce od 19 grudnia 2024 r. do 9 stycznia 2025 r. i w tym czasie wpłynęła tylko jedna uwaga, którą Prezydent Miasta Opola uwzględnił. Uwaga dotyczyła interpretacji wymaganego wskaźnika miejsc postojowych, dlatego wprowadzono niewielką korektę w tym zakresie.

8. Objasnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

Plan opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten

realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Przed wszystkim należy podkreślić, iż na obszarze objętym planem obowiązuje uchwała nr LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu i w dokumencie tym przyjęto pewne rozwiązania urbanistyczne, które są kontynuowane. Obszar opracowania położony jest w historycznie ukształtowanym układzie urbanistycznym, objętym ochroną konserwatorską (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”), dlatego wprowadzono ustalenia dotyczące dopasowania wszelkich elementów zagospodarowania do historycznego układu urbanistycznego w zakresie lokalizacji, skali, formy i kolorystyki. Analizowany teren obecnie jest zabudowany, a wprowadzone linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne na terenie 1MW-U mają nawiązywać do istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Ozimskiej. Jednocześnie przyjęte standardy są **kontynuowane** z obowiązującego planu.

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 i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.