

Projekt

z dnia

UCHWAŁA NR RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” 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, z 2025 r. poz. 527) 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), 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 LXXIII/1268/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż nie narusza on ustaleń 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) 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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 określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

§ 3. 1. 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;

5) **teren** – 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 klasy przeznaczenia lub grupy tych klas, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych;

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 ustaleniach;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;

9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;

10) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 12°;

11) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i miejsca postojowe dla rowerów;

12) **zakaz lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na danym terenie.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku w granicach opracowania 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:	1MN-U;
2) powierzchnia terenu:	91,8 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - teren usług, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie teren usług handlu lub

	teren usług rzemieślniczych lub teren usług gastronomii lub teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5, - maksymalna intensywność zabudowy do 1,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na dachach, miejscach postojowych, dojściach lub dojazdach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, - dla części istniejących w momencie wejścia w życie planu budynków, znajdujących się w części lub w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym rozbudowa takich budynków nie może wykraczać poza ustalone linie zabudowy,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 3, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe - maksymalna wysokość budowli do 8 m,
d) dachy:	- strome, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale 30° - 45°, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - płaskie, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy dowolne;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu:	- dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem tiret od drugie do trzecie, - dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale, - dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas	nie ustala się,

ziemnych:	
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 ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - elewacja budynków w barwach naturalnych tynków, biele, barwach pastelowych, - obowiązuje wyznaczenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	- o wysokości do 4 m, - dopasowanie stylu, formy i wykończenia do budynku mieszkalnego lub usługowego,
d) zieleni:	minimum 15% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 3,5 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, - dla wskaźnika miejsc postojowych, o którym mowa powyżej, wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach przybudowanych lub wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
d) dostępność komunikacyjna:	- od ulicy Dworskiej, - od ulicy Prószkowskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci nadziemnych bez konieczności ich wbudowania pod ziemię,	
d) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
e) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
f) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjnych lub retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez

	systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
g) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
h) zaopatrzenie w energię cieplną:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
j) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
k) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej - minimum 14 m, dla zabudowy bliźniaczej – minimum 12 m, dla zabudowy szeregowej – minimum 6,5 m, z zastrzeżeniem lit. c,	
b) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 5 a, dla zabudowy szeregowej – minimum 3 a, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na ulicy Dworskiej od 55° do 125° lub ulicy Prószkowskiej od 85° do 95°;	
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:	
w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego obowiązują przepisy odrębne.	

2. Karta terenu nr 002:

1) symbol i nr terenu:	1U;
2) powierzchnia terenu:	10,1 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren usług z zastrzeżeniem tiret drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie teren usług rzemieślniczych lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii lub teren usług kultury i rozrywki lub teren usług kultu religijnego lub teren usług biurowych i administracji,
b) uzupełniające:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego jako funkcji towarzyszącej w budynku funkcji podstawowej, przy czym jego powierzchnia nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,7, - maksymalna intensywność zabudowy 1,7,

	- maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, z zastrzeżeniem tiret piąte, - dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej 5% położony na tarasach, dachach, stropodachach,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 12 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 3, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - dla przeznaczenia terenu określonego w pkt 3 lit. a tiret drugie jako teren usług kultu religijnego dopuszcza się wysokość zabudowy do 25 m i liczbę kondygnacji nadziemnych do 5 dla fragmentu budynku o powierzchni zabudowy maksimum 60m², - maksymalna wysokość budowli do 15 m,
d) dachy:	dowolne;
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:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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:	
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	nie ustala się,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	dopasowanie stylu, formy i wykończenia do budynku funkcji podstawowej,
d) zieleni:	- minimum 10% powierzchni działki, - dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 7 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 20 m.p. na 100 zatrudnionych, - minimum 20 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej, - dla wskaźników miejsc postojowych, o których mowa

	powyżej, wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
d) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KR,
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, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci nadziemnych bez konieczności ich wbudowania pod ziemię,	
d) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
e) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
f) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
g) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
h) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
j) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
k) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 28 m, z zastrzeżeniem lit. c,	
b) powierzchnia działki minimum 10 a, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. od a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na terenie 1KR od 85° do 95°;	
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:
nie ustala się.

3. Karta terenu nr 003:

1) symbol i nr terenu:	1U-P;
2) powierzchnia terenu:	435,9 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren usług, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - teren produkcji, z zastrzeżeniem tiret czwarte, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie teren usług rzemieślniczych lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii lub teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji, - teren produkcji z wyłączeniem terenu elektrowni wiatrowej, z zastrzeżeniem pkt 14 lit. b i c,
b) uzupełniające:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego jako funkcji towarzyszącej w budynku funkcji podstawowej, przy czym jego powierzchnia nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,7, - maksymalna intensywność zabudowy 1,7, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%, z zastrzeżeniem tiret piąte i szóste, - dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej 5% położony na tarasach, dachach, stropodachach, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojazdach lub dojazdach, - dla istniejącego zagospodarowania terenu niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, - dla części istniejących w momencie wejścia w życie planu budynków, znajdujących się w części lub w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym rozbudowa takich budynków nie może wykraczać poza ustalone linie zabudowy,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 12 m, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 3, - maksymalna wysokość budowli do 15 m,
d) dachy:	dowolne;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
b) dopuszczalny poziom hałasu:	- dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpital, - dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z

	przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	nie ustala się,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	dopasowanie stylu, formy i wykończenia do budynku funkcji podstawowej,
d) zieleni:	- minimum 10% powierzchni działki, - dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 7 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m ² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych, bazach, składach i magazynach, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 20 m.p. na 100 zatrudnionych, - minimum 20 m.p. na 1000m ² powierzchni użytkowej, - dla wskaźników miejsc postojowych, o których mowa powyżej, wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
d) dostępność komunikacyjna:	- od ulicy Dworskiej, - od ulicy Prószkowskiej;
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, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci nadziemnych bez konieczności ich wbudowania pod ziemię,	
d) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
e) odprowadzenie ścieków bytowych,	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego

komunalnych i przemysłowych:	układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
f) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
g) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
h) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w tym o mocy powyżej 500 kW, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW,
j) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
k) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 15 m, z zastrzeżeniem lit. c,	
b) powierzchnia działki minimum 4 a, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. od a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na ulicy Dworskiej lub ulicy Prószkowskiej od 55° do 125°;	
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) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego obowiązują przepisy odrębne.	
b) dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na budynkach,	
c) nie dopuszcza się lokalizowania magazynów energii.	

4. Karta terenu nr 004:

1) symbol i nr terenu:	1KR;
2) powierzchnia terenu:	2,1 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) uzupełniające:	nie ustala się;
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:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub 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 i urządzeń 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 systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów 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) zakaz lokalizacji budynków,
b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 6. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu.

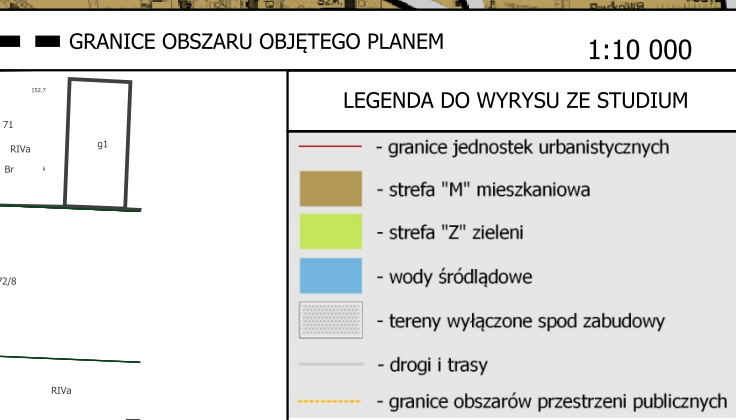
§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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

PROJEKT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SZCZEPANOWICE III" W OPOLU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY MIASTA OPOLA Z DNIA ...



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU OD OBSZARU KOLEJOWEGO ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U** TEREN USŁUG
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- GRANICE DZIAŁEK GEODEZYJNYCH
- WYMIAROWANIE [m]

URZĄD MIASTA OPOLA - Biuro Urbanistyczne

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SZCZEPANOWICE III" W OPOLU

SKALA: 1:1 000 MAJ 2025 R.

45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel./fax: (077) 45 11 924

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” 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 „Szczepanowice III” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie żadnych inwestycji związanych z budową, rozbudową i przebudową 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 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Szczepanowice III” 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, z 2025 r. poz. 527) 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących zmiany przeznaczenia dz. nr 1540 obręb Szczepanowice (*uwaga nr 1**) oraz dz. nr: 1541, 1543 obręb Szczepanowice (*uwaga nr 2**) z terenu usług lub produkcji (U-P) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U). Przeznaczenie ww. działek na teren usług lub produkcji (U-P) jest kontynuacją myśli urbanistycznej przyjętej w obecnie obowiązującym na tych działkach miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu, który został przyjęty uchwałą nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu. W ww. planie miejscowym działki te są przeznaczone na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (symbol 1P/U), co wynika m.in. z istniejącego stanu zagospodarowania terenu położonego pomiędzy ul. Wojska Polskiego, ul. Dworską i ul. Prószkowską – jest to bowiem teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo-przemysłowej, z wyłączeniem fragmentu obszaru u zbiegu ulicy Prószkowskiej z ul. Dworską, gdzie występuje także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Nie uwzględnia się uwag dotyczących rezygnacji z dopuszczenia w obrębie całego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług kultu religijnego (*uwagi nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9**), a także ustalenia wysokości zabudowy na wszystkich terenach na poziomie 12 m lub do 15 m - jak wskazano w projekcie planu dla budowli (*uwaga nr 3 i 5**). Teren usług kultu religijnego dopuszczono jedynie na fragmencie obszaru opracowania planu – na części dz. nr 1542 obręb Szczepanowice. Dopuszczenie w projekcie planu funkcji usług kultu religijnego (jedynie w ramach terenu usług oznaczonego symbolem 1U) podyktowane jest umożliwieniem realizacji obiektów pełniących funkcje społeczne i kulturowe (w tym religijne) istotne dla części mieszkańców. Dopuszczona na tym terenie wysokość zabudowy wpisuje się w przyjęte zasady kształtowania przestrzeni, które zakładają różnicowanie form architektonicznych oraz możliwość tworzenia dominant wysokościowych w określonych miejscach (projekt planu na terenie 1U ustala wysokość budynków do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, iż dla terenu usług kultu religijnego dopuszcza się wysokość zabudowy do 25 m i liczbę kondygnacji nadziemnych do 5 dla fragmentu budynku o powierzchni zabudowy maksimum 60m²). Tego rodzaju ukształtowanie zabudowy może wzbogacać krajobraz miejski, nie zakłócając przy tym ładu przestrzennego. Ponadto rozszerzenie katalogu dopuszczalnych usług nie stanowi ograniczenia dotychczasowej funkcji, lecz poszerza zakres możliwego zagospodarowania. W konsekwencji zmiana ta zwiększa elastyczność zagospodarowania terenu, co nie stanowi zagrożenia dla wartości nieruchomości. Dopiero ograniczenie możliwości użytkowania działki np. poprzez zakaz realizacji konkretnych usług, mógłby stanowić podstawę do rozważania spadku wartości nieruchomości. Projekt planu zachowuje równowagę pomiędzy potrzebami rozwoju gospodarczego a potrzebami społecznymi. Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego funkcji usług kultu religijnego nie ogranicza możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, nie wyłącza również sąsiednich terenów z obiegu inwestycyjnego;

3. Nie uwzględnia się uwag dotyczących dopuszczenia w projekcie planu lokalizacji magazynów energii (*uwaga nr 3 i 5**). Analizowany obszar opracowania projektu planu, jako obszar zurbanizowany, w pełni uzbrojony i położony w centralnej części miasta, posiada wysokie walory inwestycyjne i urbanistyczne. Przeznaczenie go pod funkcje związane z magazynami energii byłoby nieadekwatne do jego lokalizacji oraz potencjału rozwojowego;

4. Nie uwzględnia się uwag dotyczących dopuszczenia w projekcie planu elektrowni wiatrowych o mocy mikroinstalacji (*uwaga nr 3 i 5**). Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) zakazują lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach administracyjnych miasta. Ponadto uwagi zawierają niezgodność terminologiczną z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) poprzez elektrownię wiatrową należy rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, składającą się z części budowlanej stanowiącej budowlę w rozumieniu prawa budowlanego oraz urządzeń technicznych, w tym elementów technicznych, w której energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762). W związku z powyższym pojęcie „elektrowni wiatrowej o mocy mikroinstalacji” zawarte w treści uwag nie odpowiada aktualnemu stanowi prawnemu i dotyczy kategorii instalacji, która nie jest przewidziana w obowiązujących przepisach, co uniemożliwia ich merytoryczne rozpatrzenie;

5. Nie uwzględnia się uwag dotyczących utrzymania w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego jako infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (*uwaga nr 3 i 5**). Nie ma potrzeby wskazywania infrastruktury elektroenergetycznej jako odrębnego przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktura techniczna może być lokalizowana na terenach usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych jako element towarzyszący, o ile nie stanowi funkcji dominującej. Plan uwzględnia możliwość realizacji infrastruktury technicznej bez konieczności jej wyszczególnienia w przeznaczeniu terenu;

6. Nie uwzględnia się uwag dotyczących dopuszczenia w projekcie planu funkcji usługowej z zakresu obsługi komunikacji (symbol KO – zakres: garaże, parkingi, obsługa podróżnych) (*uwaga nr 3 i 5**). W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajduje się Centrum Przesiadkowe Opole Zachodnie, gdzie zlokalizowany jest m.in. parking na około 300 samochodów, dlatego brak jest potrzeby wyznaczania dodatkowego terenu pełniącego te same funkcje w tej części miasta;

7. Nie uwzględnia się uwag dotyczących możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznych wolnostojących (*uwaga nr 3 i 5**). Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren zurbanizowany, uzbrojony w infrastrukturę techniczną, o wysokim potencjale inwestycyjnym. Z tego względu priorytetem jest racjonalne wykorzystanie przestrzeni pod zabudowę usługową, produkcyjną i mieszkaniową. Plan dopuszcza lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków. Takie rozwiązanie jest zgodne z założeniami racjonalnego gospodarowania przestrzenią na obszarze zurbanizowanym;

8. Nie uwzględnia się uwag dotyczących korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 1KR (*uwaga nr 3 i 5**). W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 metrów od granicy terenu oznaczonego symbolem 1KR, tj. terenu komunikacji drogowej wewnętrznej. Przyjęte rozwiązanie nie ogranicza w istotny sposób możliwości inwestycyjnych na działce, pozostawiając wystarczającą głębokość terenu do realizacji zabudowy, tym bardziej, iż obowiązujące przepisy prawa również określają wymagane odległości budynków od granicy z sąsiednią działką, które wynoszą m.in. 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki.

** - nr z wykazu uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr OR-I.0050.242.2025 Prezydenta Miasta Opola z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Na podstawie 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, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) dane przestrzenne w postaci cyfrowej ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

o projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu

1. Stan faktyczny.

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu zastosowanie mają odpowiednio przepisy 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), ponieważ w trakcie procedury planistycznej nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy, tj. przed 24 września 2023 r.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527), zwanej dalej ustawą o p.i.z.p., polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXIII/1268/23 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu.

Obszar objęty przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię ok. 5,4 ha i stanowi część obrębu ewidencyjnego Szczepanowice. Jest on ograniczony od zachodu ulicą Wojska Polskiego, od południa ulicą Dworską, od wschodu ulicą Prószkowską, od północy linią kolejową nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny. Dokładny przebieg granic opracowania projektu planu określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu. Wskazany obszar to teren w znacznej części zabudowany na cele usługowe lub mieszkaniowe, ale niektóre nieruchomości nie są jeszcze zagospodarowane. Na strukturę własności gruntów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem składają się przede wszystkim grunty osób fizycznych. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają ww. ulice tj.: Wojska Polskiego, Dworska i Prószkowska, stanowiące drogi publiczne.

Badany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu, który został zatwierdzony uchwałą nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym realizacja inwestycji może być prowadzona w oparciu o wydawane pozwolenia na budowę.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadnia się potrzebą aktualizacji ustaleń ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozważenie możliwości przeznaczenia części analizowanego terenu na cele usług kultu religijnego.

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 „Szczepanowice III” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do przedmiotowej uchwały są: rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1), Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (załącznik nr 2), Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu (załącznik nr 3), dane przestrzenne (załącznik nr 4).

Projekt tekstu oraz rysunku planu zawiera obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o.p.z.i.p. 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.

Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania usytuowany jest poza historycznie ukształtowanymi układami urbanistycznymi i nie występują tu zabytki, nie ma ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Nie ustalono również granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak takich terenów.

Z uwagi na fakt, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne określenie lokalizacji poszczególnych elementów jest możliwe, ponieważ plan opracowano w skali 1:1000, a poza tym dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Przedmiotowy teren jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwałą nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu, który stanowi podstawę do wydawania pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych. Niniejsza uchwała będzie uchylała ustalenia ww. planu miejscowego, ale jednocześnie będzie kontynuowała część wcześniej przyjętych założeń projektowych.

Uwzględniając aktualne potrzeby miasta i jego mieszkańców, jak również utrzymanie części wcześniej przyjętych założeń projektowych, w projekcie miejscowego planu „Szczepanowice III” w Opolu wprowadzono następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), teren usług (U), teren usług lub produkcji (U-P), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa oraz część wniosków wniesionych w trakcie opracowywania dokumentu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy o p.z.i.p. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ww. 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 ustawy o p.z.i.p. realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 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 drogi publiczne znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, tj. ulicą Wojska Polskiego, Dworską i Prószkowską.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Dodatkowym zagrożeniem zdrowia mieszkańców może być hałas, w tym m.in. pochodzący z ruchu pojazdów poruszających się drogami znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, hałas kolejowy (obszar opracowania planu graniczy od północy z linią kolejową nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny), a także hałas w związku z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową na tym obszarze. W związku z tym odpowiednio do poszczególnych terenów określono dopuszczalny poziom hałasu, tj. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi, a dodatkowo dla terenów MN-U, U i U-P jak dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale oraz jak dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej (gdyż na tych terenach projekt planu dopuszcza również usługi zdrowia i pomocy społecznej).

Wzdłuż linii kolejowej nr 132, graniczącej od północy z analizowanym obszarem, możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg. obowiązujących przepisów odrębnych, w tym m.in.:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697), gdzie wskazano m.in., iż budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem, iż przepisu tego nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, w tym do dróg pieszych i rowerowych, oraz do budynków lub budowli istniejących, stanowiących zabytki w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 53 ust. 2 i 4);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247, z późn. zm.), gdzie wskazano m.in., iż poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, a w przypadkach innych niż wyżej określone, w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny. Ponadto w ww. rozporządzeniu wskazuje, iż roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, z zastrzeżeniem, iż przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej (§4 ust. 1 i 2). Z kolei wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury (§4 ust. 3).

Wobec powyższego, uwzględniając wytyczne zawarte w *Poradniku dla organów administracji publicznej występujących do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego z wnioskiem o uzgodnienie dokumentów planistycznych*, Warszawa 2024, w planie wyznaczono strefę 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązywać będą wszystkie możliwe ograniczenia

wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, i oznaczono ją w projekcie planu jako: „*strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego*”.

Teren opracowania jest częściowo zurbanizowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną, a zapisy projektu planu umożliwiają dalszy rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy oraz wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

W projekcie uchwały dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), terenu usług (U), terenu usług lub produkcji (U-P) i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) przyjęto stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu, w wysokości 0% z uwagi na fakt, iż projekt planu nie zmienia przeznaczenia terenu względem obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, a dopuszcza dodatkowo w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U usługi kultu religijnego.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu. Stanowi on integralną część uchwały. W zapisach występują odwołania do rysunku, w postaci np. nieprzekraczalnych 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 o planowaniu, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W ostatnio przyjętym dokumencie (Uchwała nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola) wskazano, iż uchwała nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu jest częściowo aktualna.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) obszar objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 9 – Szczepanowice–Wójtowa Wieś. Zgodnie z zapisami studium do głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego projektem planu należy strefa mieszkaniowa (9.1.M). W zakresie badania zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium zapisy Studium Opola wskazują, iż jeśli plan miejscowy uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania, bądź utrzymuje przeznaczenie zdefiniowane we wcześniej opracowanych dokumentach lub decyzjach administracyjnych, nie narusza on ustaleń studium.

Wobec powyższego ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu terenów usług lub produkcji w granicach strefy mieszkaniowej nie narusza ustaleń studium, z uwagi na istniejący sposób zagospodarowania - teren ten jest w znacznej części zabudowany na cele usługowe i występuje tam również zabudowa magazynowa. Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu obszar objęty planem jest przeznaczony w części na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, 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 2024 r. poz. 1112, poz. 1940, poz. 1881). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wykazała, iż realizacja ustaleń planu nie zmieni w znaczący sposób stanu środowiska przyrodniczego w przypadku przeznaczenia terenu na teren usług lub produkcji, teren usług oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – z uwagi na istniejący stan zagospodarowania i zurbanizowany charakter przestrzeni. W prognozie wskazano również, iż realizacja terenu komunikacji drogowej wewnętrznej może mieć niekorzystny wpływ na środowisko, niepowodujący jednak znaczących zmian w środowisku.

Celem przedmiotowego projektu planu jest uporządkowanie przestrzeni, ustalenie funkcji terenu na podstawie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania, dostosowanie do obecnych przepisów, w tym także zachowanie potrzeb ochrony środowiska. Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi m.in. poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, ustanowienie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także na terenach MN-U, U i U-P jak dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale oraz jak dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej, czy ustanowienie określonych rozwiązań gospodarki ściekowej i odpadowej.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy o.p.z.i.p. do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się, iż uchwalenie projektu planu miejscowego nie wpłynie na wydatki gminy spowodowane obciążeniami finansowymi związanymi z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego, budową infrastruktury technicznej oraz układu drogowego.

Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a przedmiotowy projekt planu kontynuuje dotychczasowe rozwiązania projektowe. Zmiany odnoszą się przede wszystkim do dopuszczenia na części obszaru objętego planem usług kultu religijnego.

Ustalenia projektu planu miejscowego z chwilą wejścia w życie stają się powszechnie obowiązujące na jego obszarze. Plan staje się podstawą do wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę). Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu 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 przeprowadzenie zgodnie z nimi poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń projektu 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 Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń projektu planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację ww. 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 realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy o p.z.i.p., z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej. Procedurę tę można śledzić na bieżąco zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do planu składano od 10 czerwca 2024 r. do 1 lipca 2024 r. Wniesiono ogółem 18 pism. Prezydent Miasta Opola zarządzeniem nr OR.I.0050.43.2025 z dnia 16 stycznia 2025 r. rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 14 wniosków uwzględniono w całości, 3 wnioski uwzględniono w części, a w części nie uwzględniono, a jednego wniosku nie uwzględniono w całości. Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami i instytucjami rozpoczął się w listopadzie 2024 r.

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 13 lutego 2025 r. do 6 marca 2025 r. Ostateczny termin na wnoszenie uwag do projektu planu ustalono na 20 marca 2024 r. W dniu 3 kwietnia 2025 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. Na dyskusję publiczną, poza pracownikami Biura Urbanistycznego, stawilo się jedenaście osób. W ustanowionym terminie na wnoszenie uwag do tutejszego urzędu wpłynęło 10 uwag. Prezydent Miasta Opola rozpatrzył uwagi zarządzeniem nr OR-I.0050.242.2025 z dnia 3 kwietnia 2025 r. w następujący sposób: jedną uwagę uwzględniono w całości; 9 uwag uwzględniono w części, a w części nie uwzględniono.

Uwzględniono uwagi w zakresie:

- dopuszczenia w ramach terenów usług lub produkcji (U-P) oraz terenu usług (U) terenów zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu (Uchwała Nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu). Ww. plan miejscowy na wskazanym terenie (w ramach przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U) dopuszcza bowiem mieszkania towarzyszące;
- dopuszczenia w ramach przeznaczenia podstawowego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) oraz terenu usług lub produkcji (U-P) również terenu usług zdrowia;
- obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu usług kultu religijnego. Dla terenu, na którym dopuszczono usługi kultu religijnego, określono maksymalną wysokość zabudowy do 12 m z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się wysokość zabudowy do 25 m i liczbę kondygnacji nadziemnych do 5 jedynie dla fragmentu budynku o powierzchni zabudowy maksimum 60m²;
- skorygowania przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 1530 obręb Szczepanowice zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę;
- dopuszczenia bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojeżdżaniach lub dojazdach w granicach działki nr 1542 obręb Szczepanowice.

Nie uwzględniono uwag w zakresie:

- zmiany przeznaczenia dz. nr 1540 obręb Szczepanowice (uwaga nr 1*) oraz dz. nr: 1541, 1543 obręb Szczepanowice (uwaga nr 2*) z terenu usług lub produkcji (U-P) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U). Przeznaczenie ww. działek na teren usług lub produkcji (U-P) jest kontynuacją myśli urbanistycznej przyjętej w obecnie obowiązującym na tych działkach miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu, który został przyjęty uchwałą nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu. W ww. planie miejscowym działki te są przeznaczone na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (symbol 1P/U), co wynika m.in. z istniejącego stanu zagospodarowania terenu położonego pomiędzy ul. Wojska Polskiego, ul. Dworską i ul. Prószkowską – jest to bowiem teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo-przemysłowej, z wyłączeniem fragmentu obszaru u zbiegu ulicy Prószkowskiej z ul. Dworską, gdzie występuje także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- rezygnacji z dopuszczenia w obrębie całego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług kultu religijnego (uwagi nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9*), a także ustalenia wysokości zabudowy na wszystkich terenach na poziomie 12 m lub do 15 m - jak wskazano w projekcie planu dla budowli (uwaga nr 3 i 5*). Teren usług kultu religijnego dopuszczono jedynie na fragmencie obszaru opracowania planu – na części dz. nr 1542 obręb Szczepanowice. Dopuszczenie w projekcie planu funkcji usług kultu religijnego (jedynie w ramach terenu usług oznaczonego symbolem 1U) podyktowane jest umożliwieniem realizacji obiektów pełniących funkcje społeczne i kulturowe (w tym religijne) istotne dla części mieszkańców. Dopuszczona na tym terenie wysokość zabudowy wpisuje się w przyjęte zasady kształtowania przestrzeni, które zakładają zróżnicowanie form architektonicznych oraz możliwość tworzenia dominant wysokościowych w określonych miejscach (projekt planu na terenie 1U ustala wysokość budynków do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, iż dla terenu usług kultu religijnego dopuszcza się wysokość zabudowy do 25 m i liczbę kondygnacji nadziemnych do 5 dla fragment budynku o powierzchni zabudowy maksimum 60m²). Tego rodzaju ukształtowanie zabudowy może wzbogacać krajobraz miejski, nie zakłócając przy tym ładu przestrzennego. Ponadto rozszerzenie katalogu dopuszczalnych usług nie stanowi ograniczenia dotychczasowej funkcji, lecz poszerza zakres możliwego zagospodarowania. W konsekwencji zmiana ta zwiększa elastyczność zagospodarowania terenu, co nie stanowi zagrożenia dla wartości nieruchomości. Dopiero ograniczenie możliwości użytkowania działki np. poprzez zakaz realizacji konkretnych usług, mogłoby stanowić podstawę do rozważania spadku wartości nieruchomości. Projekt planu zachowuje równowagę pomiędzy potrzebami rozwoju gospodarczego a potrzebami społecznymi. Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego funkcji usług kultu religijnego nie ogranicza możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, nie wyłącza również sąsiednich terenów z obiegu inwestycyjnego;
- dopuszczenia w projekcie planu lokalizacji magazynów energii (uwaga nr 3 i 5*). Analizowany obszar opracowania projektu planu, jako obszar zurbanizowany, w pełni uzbrojony i położony w centralnej części miasta, posiada wysokie walory inwestycyjne i urbanistyczne. Przeznaczenie go pod funkcje związane z magazynami energii byłoby nieadekwatne do jego lokalizacji oraz potencjału rozwojowego;
- dopuszczenia w projekcie planu elektrowni wiatrowych o mocy mikroinstalacji (uwaga nr 3 i 5*). Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) zakazują lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach administracyjnych miasta. Ponadto uwagi zawierają niezgodność terminologiczną z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) poprzez elektrownię wiatrową należy rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, składającą się z części budowlanej stanowiącej budowlę w rozumieniu prawa budowlanego oraz urządzeń technicznych, w

tym elementów technicznych, w której energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762). W związku z powyższym pojęcie „elektrowni wiatrowej o mocy mikroinstalacji” zawarte w treści uwag nie odpowiada aktualnemu stanowi prawnemu i dotyczy kategorii instalacji, która nie jest przewidziana w obowiązujących przepisach, co uniemożliwia ich merytoryczne rozpatrzenie;

- utrzymania w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego jako infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (uwaga nr 3 i 5*). Nie ma potrzeby wskazywania infrastruktury elektroenergetycznej jako odrębnego przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktura techniczna może być lokalizowana na terenach usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych jako element towarzyszący, o ile nie stanowi funkcji dominującej. Plan uwzględnia możliwość realizacji infrastruktury technicznej bez konieczności jej wyszczególnienia w przeznaczeniu terenu;

- dopuszczenia w projekcie planu funkcji usługowej z zakresu obsługi komunikacji (symbol KO – zakres: garaże, parkingi, obsługa podróżnych) (uwaga nr 3 i 5*). W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajduje się Centrum Przesiadkowe Opole Zachodnie, zlokalizowany jest m.in. parking na około 300 samochodów, dlatego brak jest potrzeby wyznaczania dodatkowego terenu pełniącego te same funkcje w tej części miasta;

- możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznych wolnostojących (uwaga nr 3 i 5*). Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren zurbanizowany, uzbrojony w infrastrukturę techniczną, o wysokim potencjale inwestycyjnym. Z tego względu priorytetem jest racjonalne wykorzystanie przestrzeni pod zabudowę usługową, produkcyjną i mieszkaniową. Plan dopuszcza lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków. Takie rozwiązanie jest zgodne z założeniami racjonalnego gospodarowania przestrzenią na obszarze zurbanizowanym;

- korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 1KR (uwaga nr 3 i 5*). W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 metrów od granicy terenu oznaczonego symbolem 1KR, tj. terenu komunikacji drogowej wewnętrznej. Przyjęte rozwiązanie nie ogranicza w istotny sposób możliwości inwestycyjnych na działce, pozostawiając wystarczającą głębokość terenu do realizacji zabudowy, tym bardziej, iż obowiązujące przepisy prawa również określają wymagane odległości budynków od granicy z sąsiednią działką, które wynoszą m.in. 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki.

** - nr z wykazu uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr OR-I.0050.242.2025 Prezydenta Miasta Opola z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu*

8. Objaśnienia.

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ww. ustawy o planowaniu, 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.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu 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.