

Projekt

z dnia

UCHWAŁA NR RADY MIASTA OPOLA

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” 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 2 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 IX/186/25 Rady Miasta Opola z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice IV" w Opolu Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” 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 w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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. Ilekcroć w uchwale 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 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 klasę przeznaczenia lub grupę tych klas, 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 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) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone do parkowania 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 do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **zakazie 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) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwala się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001:

1) symbol i nr terenu:	1U;
2) powierzchnia terenu:	88,4 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren usług z zastrzeżeniem turet drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi edukacji lub usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki,
b) uzupełniające:	teren zieleni urządzonej;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40 %, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 10 m, - maksymalna wysokość budowli do 10 m, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 2,
d) dachy:	płaskie;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	
a) obejmuje się strefą „E” ochrony ekspozycji obszar zgodnie z rysunkiem planu,	
b) ze względu na położenie w strefie „E” ochrony ekspozycji obowiązuje:	zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zieleni zakłócającej widok, w tym wyższych niż 10 m,
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	zakaz lokalizacji,

obiektów usługowych:	
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m z wyjątkiem latarni, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do zabudowy, na której zostały zamontowane;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 25 m.p. na 100 osób zatrudnionych lub minimum 7 m.p. na 1 oddział (izbę lekcyjną) budynków szkół i instytucji badawczych, - minimum 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków szpitali, zakładów opieki medycznej i obiektów pomocy społecznej, - minimum 10 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków muzeów i bibliotek, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc użytkowych budynków kultury fizycznej oraz budowli sportowych i rekreacyjnych, - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków niewymienionych powyżej, - dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc postojowych na terenie 1KDD,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 20 m.p. na 100 stanowisk pracy, - minimum 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
d) dostępność komunikacyjna:	- od ulicy Krapkowickiej, - od terenu 1KDD;
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:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo 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,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 50 m,	
b) powierzchnia działki minimum 30 a,	
c) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic działek w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego od 70° do 100°;	
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) z uwagi na położenie w obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczno - konstrukcyjne w celu minimalizowania skutków powodzi.	

2. Karta terenu nr 002:

1) symbol i nr terenu:	1KDD;
2) powierzchnia terenu:	20,8 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren drogi dojazdowej,
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:	
a) obejmuje się strefą „E” ochrony ekspozycji obszar zgodnie z rysunkiem planu,	
b) ze względu na położenie w strefie „E” ochrony ekspozycji obowiązuje:	zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zieleni zakłócającej widok, w tym wyższych niż 10 m;
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:	obowiązek realizacji spójnej kompozycji rozmieszczenia zieleni,
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) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	nie ustala się,
c) realizacja miejsc postojowych:	dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc postojowych dla terenu 1U,
d) 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:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych,
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) obszar przestrzeni publicznej,	
b) zakaz lokalizacji budynków,	
c) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.	

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu.

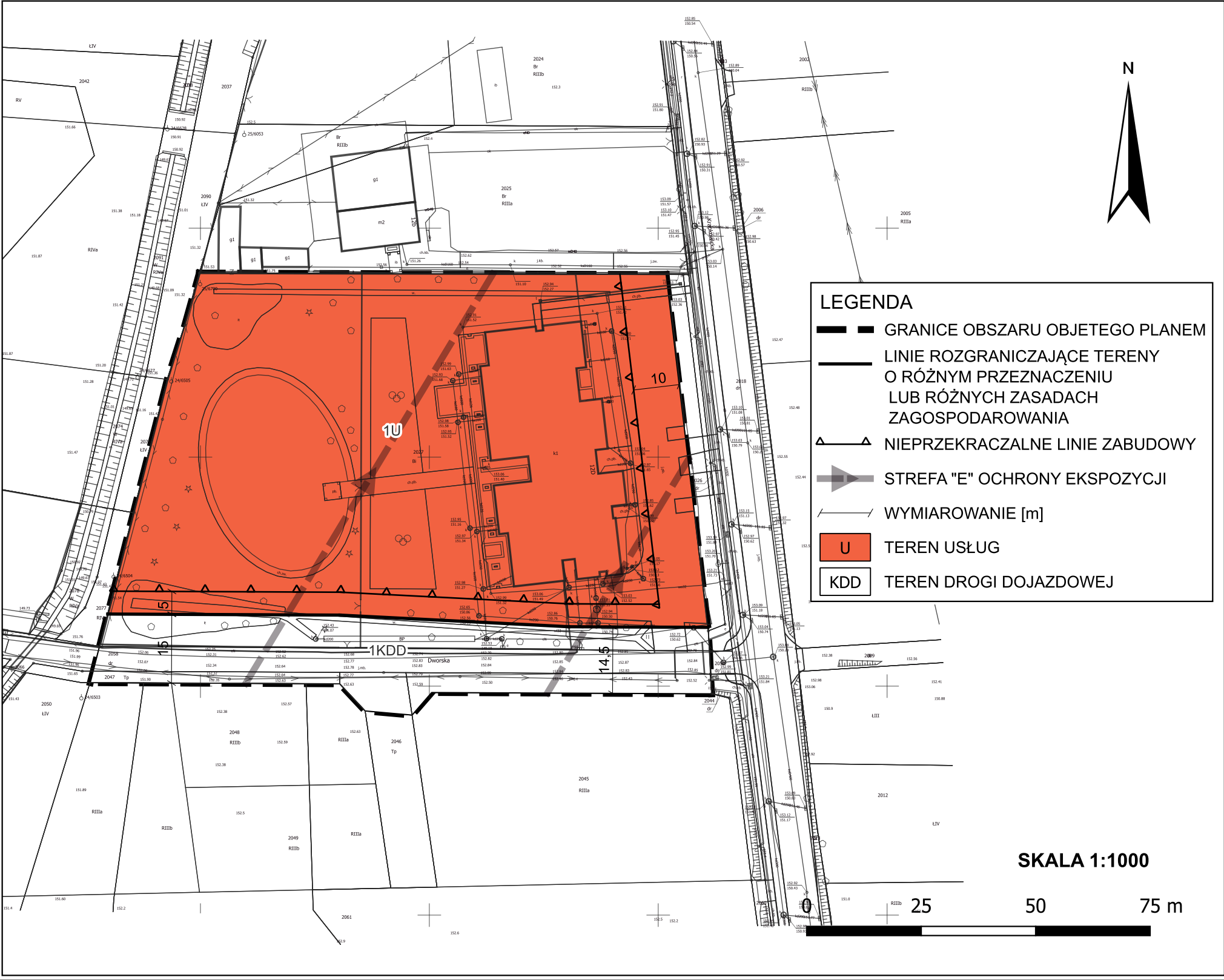
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SZCZEPANOWICE IV" W OPOLU

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

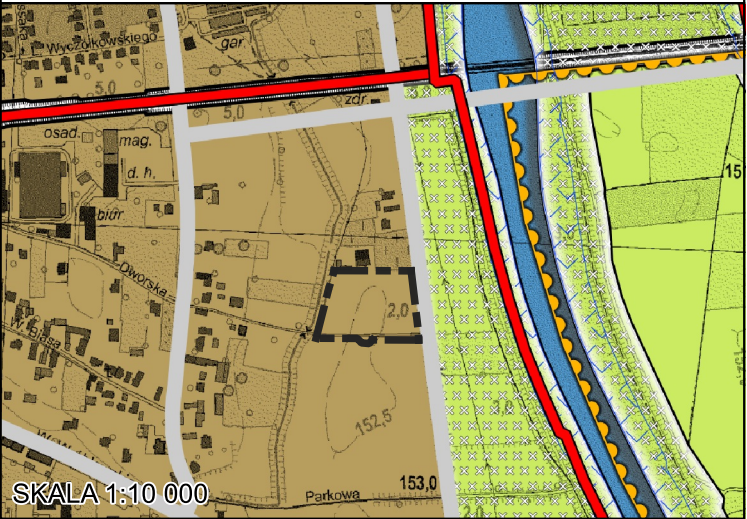
PROJEKT
MAJ 2025 R.



- LEGENDA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
 - WYMIAROWANIE [m]
 - U** TEREN USŁUG
 - KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPOLA

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR LXVI/1248/18
RADY MIASTA OPOLA Z DNIA 5 LIPCA 2018 R.



- SKALA 1:10 000**
- granica obszaru objętego planem
 - granice jednostek urbanistycznych
 - drogi i trasy
 - granice obszarów przestrzeni publicznych
 - strefa "M" mieszkaniowa
 - strefa "Z" zieleni
 - tereny wyłączone spod zabudowy
 - wody śródlądowe
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich PL-2000 strefa 6
EPSG:2177

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno
- kartograficznego Starostwa Powiatowego w Opolu
Licencja nr GiK.6642.2.3.2025_1661_P z 12 lutego 2025 r.

URZĄD MIASTA OPOLA - Biuro Urbanistyczne

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"SZCZEPANOWICE IV" W OPOLU

45-018 Opole, Pl. Wolności 7/8, tel.: (077) 45 11 925

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA OPOLA

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 2 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 IV” 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 IV” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie inwestycje związane z przebudową i budową układu komunikacyjnego, w tym drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;
- 3) inwestycje komunikacyjne określone w pkt 2 obejmują urządzenia towarzyszące.

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 5) 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;
- 6) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 7) 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 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.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” 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 2 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:

Zgodnie z art. 8e ust. 1 pkt 1 oraz art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od 1 kwietnia 2025 r. do 29 kwietnia 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne m.in. w formie zbierania uwag. W trakcie konsultacji do projektu planu wpłynęła jedna uwaga złożona przez Zastępczynię Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Opola. Uwzględniając złożoną uwagę dokonano weryfikacji zapisów uchwały dotyczących wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów w zakresie powierzchni użytkowej obiektów pomocy społecznej, odpowiednio do przyjętej funkcji terenu 1U.

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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu

1. Stan faktyczny

Projekt planu uchwalany jest 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.), zwanej zmiennie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.).

Realizując obowiązki przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola w dniu 30 stycznia 2025 r. podjęła uchwałę nr XI/186/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu.

Obszar w granicach opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu (uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r.). Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadnia konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających aktualne potrzeby miasta związane z realizacją placówki opiekuńczo – wychowawczej w postaci żłobka.

Obszar objęty projektem planu usytuowany jest w południowo-zachodniej części miasta, w obrębie Szczepanowice. Jest to obszar zurbanizowany, o powierzchni około 1,1 ha, użytkowany przez Przedszkole Publiczne nr 64 w Opolu. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice Krapkowicka oraz Dworska, które wyznaczają również wschodnią i południową granicę opracowania. Dokładny przebieg granic określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

Strukturę użytkowania gruntów tworzą grunty zabudowane i zurbanizowane w postaci innych terenów zabudowanych, tereny komunikacyjne w tym: drogi, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych oraz w niewielkim fragmencie grunty orne. Strukturę własności obszaru tworzą grunty gminne oraz osób fizycznych.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu, w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Stan prawny terenu opracowania nie zmieni się, ponieważ prawo miejscowe jest i nadal będzie ustanowione. Na obszarze objętym projektem planu obowiązują zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Mimo obowiązującego planu, teren nie jest jeszcze w pełni zainwestowany, ponieważ proces ten

następuje stopniowo, a w trakcie realizacji zidentyfikowano nowe potrzeby inwestycyjne. Najważniejszym celem nowego planu jest wprowadzenie zmian, które pozwolą na lepsze, bardziej funkcjonalne wykorzystanie terenu, w odniesieniu do aktualnych potrzeb miasta związanych ze zrealizowaniem inwestycji – placówki opiekuńczo - wychowawczej (żłobek), w sąsiedztwie istniejącego przedszkola publicznego. Zaznaczyć jednak należy, że główne założenia aktualnie obowiązującego planu są utrzymywane, a zmiany dotyczą głównie terenów należących do gminy.

Korekcie ulegną jedynie niektóre ustalenia dotychczas obowiązującego planu. Nowy plan kontynuuje wcześniej przyjęte założenia projektowe, jednakże kosztem terenów usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, powiększa teren usług (na którym dotychczas zrealizowano przedszkole publiczne) dopuszczając usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz zieleni urządzonej. Korekcie podlegać będzie również dotychczasowy układ komunikacyjny dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem jak i terenów w jego sąsiedztwie.

Wskazane powyżej zmiany dotyczą w większości gruntów gminnych i w niewielkim fragmencie gruntów osób fizycznych.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu spowoduje utratę mocy obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na jego podstawie (art. 34 ust. 2).

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

Projekt miejscowego planu został opracowany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy projektu planu uwzględniają wymogi art. 1 tejże 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 ustęp 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając m.in. przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania 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 projektu planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszący się m.in. do: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, czy też krajobrazy

priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zagrożeniem zdrowia w granicach obszaru opracowania planu może być hałas. W związku z tym odpowiednio dla terenu usług i możliwych do zrealizowania w jego obszarze inwestycji określono dopuszczalny poziom hałasu, tj. jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

Dodać należy, iż przedmiotowy projekt w znacznej mierze uwzględnia istniejące przeznaczenia terenu, zasady ochrony środowiska, zasady kształtowania krajobrazu (m.in. poprzez ustanowienie zasad zagospodarowania w związku z zawarciem w strefie „E” ochrony ekspozycji), a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Teren opracowania jest zurbanizowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną, w części zabudowany, a zapisy planu umożliwiają dalszy rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej.

Wyznaczony w projekcie planu teren przeznaczony pod zabudowę ma wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenu tj. maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nadziemną intensywność zabudowy oraz wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów. Zrezygnowano z ustalania wskaźników na terenie infrastruktury komunikacyjnej ponieważ nie przewiduje się na nim zabudowy. Dla terenu usług wprowadzono szczegółowe zasady i warunki scaleń i podziałów nieruchomości (szerokość frontu działki, powierzchnia działki, usytuowanie granic działek w stosunku do pasa drogowego).

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0% na terenach komunikacji, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości, pozostają lub docelowo powinny stać się własnością gminy. Stawkę procentową w wysokości 0% ustalono także na terenie usług stanowiącym teren gminny.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie. Ilekroć 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 i zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. W ocenie przyjętej Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r., wskazano, iż większość obowiązujących miejscowych planów stopniowo traci aktualność i im starszy dokument, tym więcej jest niespójności z przepisami prawa aktualnie obowiązującego. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania objęty jest miejscowym planem uchwalonym w 2008 r. (mpzp w rejonie Szczepanowic uchwalony uchwałą nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r.), zasadne jest dokonanie aktualizacji zapisów planu z dostosowaniem do aktualnie obowiązujących przepisów.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) teren 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 należą: strefa mieszkaniowa 9.1.M, w której to istotne pozostaje rozwijanie zaplecza usługowego dla mieszkańców w strefie mieszkaniowej poprzez rozwój publicznych usług podstawowych (rozwój infrastruktury społecznej). Przedmiotowy plan definiuje podstawowe przeznaczenia jako teren usług publicznych (zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki). Są to tereny przeznaczenia uzupełniające dla osiedli mieszkaniowych występujących w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

5. Przewidywane skutki 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 z późn. zm.).

Do projektu planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko. W wyniku przeprowadzonej oceny strategicznej stwierdzono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego tzn. nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem będzie mieć neutralny wpływ na środowisko.

Celem przedmiotowego projektu planu jest uzupełnienie przestrzeni o funkcje preferowane, charakterystyczne dla obszarów miast, kontynuacja wcześniej zaprojektowanych funkcji, dostosowanie do obecnych przepisów oraz zachowanie potrzeb ochrony środowiska. Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi, tj. pozostawienie udziału powierzchni biologicznie czynnej, wzbogacenie terenów o zielen, zastosowanie rozwiązań zwiększających retencję w gruncie, realizację systemów chroniących grunt, wody powierzchniowe i podziemne, a także działania ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza i emisję hałasu.

Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy. Przedmiotem opracowywanego planu jest wyznaczenie terenu usług na obszarze znajdującym się w sąsiedztwie nowo powstałego przedszkola publicznego, w celu umożliwienia realizacji placówki opiekuńczo - wychowawczej w postaci żłobka. Realizacja tej inwestycji, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (oświetlenie oraz budowa i przebudowa układu komunikacyjnego) stanowić będzie wydatek gminy. Teren opracowania nie jest jeszcze w pełni wyposażony w infrastrukturę komunikacyjną.

Z analizy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja docelowego układu komunikacyjnego wymaga zarezerwowania środków finansowych w wysokości około 550 tys. zł, wykonanie oświetlenia około 46 tys. Skutki finansowe związane są także z docelowym przejęciem przez gminę gruntów przeznaczonych w planie na cele publiczne (ok. 3a).

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 i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a przeprowadzenie zgodnie z nimi poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo, według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W planie 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 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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 5 lutego 2025 r. do 27 lutego 2025 r. Wniesiono ogółem 18 pism. Wszystkie wnioski zostały wniesione przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany przez organy wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne zwyczajowo przyjęte instytucje. Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w marcu 2025 r. Opinie i uzgodnienia były pozytywne.

W dniu 24 marca 2025 r. w przedmiocie projektu planu odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W wyniku uwzględnienia uwag i wskazań Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dokonano korekty zapisów przeznaczenia terenu 1U, aby lepiej korespondowały z legendą rysunku planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu prowadzone były od 1 kwietnia 2025 r. do 29 kwietnia 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych do projektu planu wpłynęła jedna uwaga złożona przez Zastępczynię Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Opola. Uwzględniając złożoną uwagę dokonano weryfikacji zapisów uchwały dotyczących wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów, w zakresie powierzchni użytkowej obiektów pomocy społecznej, odpowiednio do przyjętej funkcji terenu 1U.

Na dyskusję publiczną (spotkanie otwarte stanowiące jedną z form konsultacji społecznych), która odbyła się 16 kwietnia 2025 r., poza pracownikiem urzędu nie stawili się zainteresowani. Do punktu konsultacyjnego (kolejna z form konsultacji) również nie stawili się żaden interesariusz.

8. Objaśnienia

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, organ planistyczny 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.