

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu

1. Stan faktyczny

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice 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, poz. 1543, poz. 1668), ponieważ w trakcie procedury planistycznej, która została rozpoczęta, nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.

W trakcie procedury opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu przyjęty został plan ogólny (Uchwała XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.), który wszedł w życie 19 stycznia 2026 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 z późn. zm.) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXVI/1316/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu dotyczy terenu, na którym aktualnie nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej było opracowanie planu i ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (naziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik miejsc postojowych itp.).

Obszar opracowania położony jest w zachodniej części miasta w obrębach, Chmielowice, Szczepanowice - Wójtowa Wieś, i obejmuje ok. 142 ha powierzchni. Obszar jest częściowo zabudowany, jednak znaczną część stanowią grunty orne i łąki. Granice planu stanowią: od północy tory kolejowe linii nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, od zachodu ul. Niemodlińska, ul. Centralna, ul. Nyska, ul. Dworcowa i ul. Sienna, od wschodu tory kolejowej linii nr 287 relacji Opole Zachodnie – Nysa i granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki w Opolu (Uchwała nr XXXIV/658/16 z dnia 24 listopada 2016 r.), zaś od południa granica administracyjna miasta Opola.

Struktura własnościowa gruntów charakteryzuje się przeważającą częścią gruntów należących do 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 „Chmielowice III” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne.

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

Na obszarze opracowania występuje jeden zabytek, jakim jest stary budynek szkoły przy ul. Nyskiej, obecnie użytkowany jako zabudowa mieszkaniowa. Opracowywany teren nie znajduje się w obszarze zagrożenia wystąpieniem powodzi, w związku z czym nie zastosowano zapisów o szczególnej ochronie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na opracowywanym terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny usługowe zlokalizowane wzdłuż ul. Centralnej. W planie uwzględniono istniejącą zabudowę, wyznaczono również dodatkowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celem jej uzupełnienia, uwzględniono przy tym wydane decyzje o warunkach zabudowy. Większość obszaru opracowania to teren, który został przyłączony do granic Opola z gminy Komprachcice w 2017 roku w wyniku poszerzenia granic miasta, na którym przed przyłączeniem obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice (Uchwała XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uwzględniają stan istniejący oraz wcześniej obowiązujące zapisy planu, a także wydane uprzednio pozwolenia na budowę na tym terenie.

Biorąc pod uwagę, iż integralną częścią uchwały jest rysunek planu, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usytuowania poszczególnych elementów zagospodarowania. Z względu na skalę opracowania plan opracowano w skali 1:2000, umożliwiając przy tym swobodne odczytanie ustaleń planu, dodatkowo wprowadzono wymiarowanie, które ma na celu uczynienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem mogą być wydawane decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę) w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Na znacznym obszarze opracowania przed jego włączeniem do granic administracyjnych Opola w 2017 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chmielowice – Żerkowice (Uchwała XV/108/04 Rady Gminy Komprachcice z dnia 23 czerwca 2004 r.). Na jego podstawie mogły być wydawane pozwolenia na budowę.

Najważniejszym celem planu jest wprowadzenie zasad zabudowy uwzględniających stan istniejący na obszarze planu oraz znajdująca się tam infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenie terenów pod lokalizację nowej infrastruktury związanej z komunikacją, z uwagi na zwiększającą się liczbę budynków w tej części miasta.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu został przygotowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ustawy zapisy planu odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania zgodnie z ładem przestrzennym i zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Obowiązki określone w ust. 2 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.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary podlegające 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. Przez obszar objęty projektem planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 Brzeg - Kędzierzyn, DN350 PN 4,0 Zdieszowice – Brzeg Opolski, w związku z czym wyznaczono strefy kontrolowane odpowiednich szerokości na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze planu występują również sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV, od których odpowiednio wyznaczono pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny przeznaczone na zabudowę posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynna, nadziemna intensywność zabudowy, zastosowano też zapisy o wskaźniku minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów i rowerów. Tereny przeznaczone na komunikację – drogi publiczne i drogi wewnętrzne nie posiadają zapisów odnoszących się do parametrów użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się tam zabudowań.

W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 15 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dróg i zieleni) i terenów rolniczych – z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, oraz 30% dla terenów usług i elektrowni słonecznej, 15% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług oraz 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Wprowadzono też stawkę procentową w wysokości 10% na terenach związanych z zabudową związaną z rolnictwem.

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

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

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

W planie ogólnym na tym terenie ustalono w największej mierze strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (59SJ, 63SJ), uzupełniają je strefy usługowe (185SU, 190SU, 193SU, 194SU 195SU), strefa gospodarcza w północnej części terenu (31SP), strefa zieleni i rekreacji (105SN), strefa produkcji rolniczej (9SR), wyznaczono również strefy komunikacyjne w miejscu istniejącej linii kolejowej (29SK) oraz planowanego odcinka obwodnicy południowej Opola (27SK), pozostałe tereny pozostawiono jako strefy otwarte (38SO, 42SO). Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z planem ogólnym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 projekt planu miejscowego powinien uwzględniać politykę przestrzenną gminy, określoną w strategii rozwoju gminy. W trakcie opracowywania projektu planu Rada Gminy przyjęła nowy dokument pn. „Strategia Rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r.” Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” uwzględnia politykę przestrzenną zawartą w modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej Opola, która jest kontynuacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) przewidywało na terenie objętym planem strefę zabudowy mieszkaniowej 8.3M, strefy zieleni 8.8.Z, 8.7.Z, w jednostce urbanistycznej Chmielowice oraz strefę zieleni 9.4.Z w jednostce urbanistycznej Szczepanowice – Wójtowa Wieś.

Ocena aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Opola przeprowadzana jest systematycznie zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty uchwałą nr LXXIII/1264/23 z dnia 25 maja 2023 r. Zgodnie z nim plany miejscowe należy sukcesywnie opracowywać na obszarze całego miasta, w szczególności na terenach, gdzie nie ma obowiązujących planów. Obecnie na opracowywanym obszarze nie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Podczas sporządzania niniejszego planu 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.).

Według strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wprowadzenie ustaleń miejscowego planu skutkuje korzystnie lub obojętnie na stan środowiska w stosunku do stanu istniejącego na opracowywanym terenie. Niekorzystny na stan środowiska mogą mieć nowo wybudowane drogi, w miejscach, gdzie obecnie występują pola uprawne i łąki.

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Poza tym przewiduje się skutki finansowe wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizację dróg publicznych i ciągów pieszych.

6. Źródła finansowania

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest tożsame z natychmiastowym realizacją inwestycji. Zapisy odnoszące się do realizacji przeznaczeń terenu, które związane są z zadaniami własnymi gminy (realizacja układu drogowego na terenach KDG, KDZ, KDL, KDD) wiążą się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. Plan nie określa terminu realizacji takich zadań oraz nie ustala harmonogramu wydatków, w związku z tym realizacja założeń planu może zostać odsunięta w czasie.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację 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. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Zgodnie z procedurą opracowania niniejszego planu, w maju 2025 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia do organów i instytucji, opinie były pozytywne.

W dniu 7.05.2025. Odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, której został przedstawiony projekt planu „Chmielowice III”. W piśmie z dnia 12.05.2025 Komisja zaopiniowała projekt pozytywnie.

W wyniku wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz uwag Miejskiego Zarządu Dróg w projekcie planu należało wprowadzić zmiany, które następnie skierowano do ponownego uzgodnienia.

Zarządzeniem nr OR-I.0050.68.2026 z dnia 4 lutego 2026 r. Prezydent Miasta Opola rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość wniosków została uwzględniona w całości lub częściowo uwzględniona, a częściowo nieuwzględniona. Osiem wniosków zostało nieuwzględnionych.

8. Objasnienia

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