

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu.

1. Stan faktyczny

Do zakresu działania gminy należą sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, a zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty to zadania własne gminy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) wśród zadań własnych wymienia się m.in. sprawy ładu przestrzennego. Ład przestrzenny zdefiniowany jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę LXXVI/1315/23 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu.

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 2026 r. poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), ponieważ procedurę planistyczną rozpoczęto i nie zakończono jej przed wejściem w życie zmiany ustawy oraz nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy. W trakcie procedury opracowywania miejscowego planu 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.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu stanowi część terenów, które w 2017 r. zostały włączone do granic administracyjnych Opola (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy - Dz. U. poz. 1134). Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była zatem konieczność opracowania miejscowego planu na terenach, dla których obowiązujące do dnia 1 stycznia 2017 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc prawną.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadniała przede wszystkim potrzeba opracowania takiego dokumentu na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu. Głównym zadaniem planu będzie więc ustalenie przeznaczenia terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zachowanie rezerwy terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego oraz uwzględnienie uciążliwości dróg. Ponadto plan przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania terenu i jego funkcjonalnego, estetycznego zagospodarowania oraz usprawnienia procedury wydawania pozwoleń na budowę. Plan miejscowy pozwoli na ustabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniających relacje z terenami otaczającymi oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy, co zapewni ochronę ładu przestrzennego przed chaotycznym zagospodarowaniem wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była także potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym. Plan miejscowy będzie uwzględniać szeroko pojęte potrzeby mieszkańców oraz rozwoju miasta, a także zapewni realizację celów polityki przestrzennej miasta Opola, głównie odnoszących się do nieznacznego powiększenia terenów mieszkaniowych zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju oraz zachowania w większości strefy zieleni. Za zasadne uznaje się także uregulowanie przeznaczeń terenów i określenie wskaźników urbanistycznych w związku z ruchem inwestycyjnym oraz w odpowiedzi na wnioski o sporządzenie planu miejscowego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w północnej części miasta w obrębie Czarnowąsy i zajmuje powierzchnię około 100 ha. Jego granice stanowią: od zachodu - ulica Władysława Jagiełły oraz linia kolejowa 277, od północy - rzeka Mała Panew, od wschodu - granica działki ewidencyjnej 3887 obręb Czarnowąsy, ulica Mikołajka, ulica Krzanowicka, granica działek ewidencyjnych 796, 907, 908, 984 obręb Wróblin, od południa - ulica

Mechaników, granica działki ewidencyjnej 3538, obręb Czarnowąsy. Teren jest częściowo zurbanizowany (wzdłuż ul. Władysława Jagiełły i pomiędzy ul. Krzanowicką, a ul. Józefa Pankiewicza), na którym powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. W mniejszej części jest niezagospodarowany i znajdują się na nim grunty rolne i łąki, tereny nadrzeczne użytkowane rolniczo. W strukturze własnościowej dominują osoby fizyczne i związki wyznaniowe (klasztor, parafia), a także grunty Skarbu Państwa jako tereny kolejowe, rzeka Mała Panew i rzeka Jemielnica. Grunty gminne to głównie drogi oraz szkoła i tereny rekreacyjno-sportowe wzdłuż rzek.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu w skali 1 : 2 000 (skala przyjęta ze względu na dużą powierzchnię opracowania), który stanowi integralną część uchwały,
- wykaz zabytków,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dane przestrzenne.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie realizacja inwestycji może następować w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy), co nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych i może prowadzić do chaotycznego zagospodarowania.

Z uwagi na fakt, iż do dnia 1 stycznia 2017 r. w granicach planu miejscowego decyzje administracyjne i pozwolenia na budowę wydawane były na podstawie obowiązujących ówczesnie planów, za zasadne uznaje się kontynuowanie przyjętych, we wcześniejszych dokumentach założeń projektowych. W związku z powyższym projekt miejscowego planu definiuje tereny przeznaczone przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, zieleni, tereny rolnictwa, lasy, infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne i publiczne. Uwzględnia także zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu od czasu utraty mocy obowiązujących planów miejscowych.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 1 ust. 2 ustawy koresponduje z art. 15 stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenów oraz zasad funkcjonowania obszaru.

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

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Istniejącym zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być hałas. W związku z tym dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenów mieszkaniowo-usługowych”, „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, dla terenów szkolnych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” oraz dla terenów sportowo-rekreacyjnych z zielenią określono dopuszczalny poziom hałasu tj. „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa, wzdłuż której możliwości zagospodarowania terenu są ograniczone wg obowiązujących przepisów odrębnych.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów tj. nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz wskaźników miejsc przeznaczonych do parkowania. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach rolnictwa, zieleni i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do ustalenia na nich zasad scalania i podziału nieruchomości, dlatego na terenach tych brak określenia szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego.

Skala rysunku planu 1 : 2 000 została przyjęta z uwagi na sporządzanie planu obejmującego obszar o znacznej powierzchni, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 20% jedynie na terenach usług sportu i rekreacji oraz zieleni (2US-Z, 5US-Z), gdzie plan wprowadza zmiany przeznaczenia mogące powodować wzrost wartości nieruchomości w stosunku do ostatnio obowiązującego planu miejscowego (tereny rolne).

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

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument został przyjęty Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. W dokumencie tym wskazano na konieczność sukcesywnego opracowywania planów na obszarach miasta pozbawionych dotychczas planów miejscowych, zwłaszcza na obszarach, na których zarejestrowano wnioski o sporządzenie planu oraz gdzie wydawane są decyzje o warunkach zabudowy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. na obszarze objętym planem

przewidywało m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego jednostki urbanistycznej nr 13 – Czarnowąsy: strefa mieszkaniowa (13.2.M) oraz strefa zieleni (15.5.Z). Przedmiotowy plan uwzględnia więc ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola definiując podstawowe przeznaczenia jako tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe oraz zieleni i rolnictwa. Biorąc pod uwagę, iż polityka przestrzenna miasta zawarta jest obecnie w Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.) i kontynuuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola, procedowany plan uwzględnia także zapisy Strategii rozwoju Opola.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy VI” w Opolu rozpoczęto w trakcie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, ale w trakcie prac planistycznych uchwalono plan ogólny Opola (uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.), w którym przedmiotowy obszar znajduje się w następujących strefach:

- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (8SJ, 10SJ, 11SJ),
- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (4SW, 5SW),
- strefach usługowych (16SU, 17SU, 18SU, 19SU),
- strefach infrastrukturalnych (2SI, 4SI),
- strefie komunikacyjnej (20SK),
- strefie zieleni i rekreacji (12SN),
- strefie otwartej (14SO).

Procedowany plan powinien zatem być przeanalizowany pod względem zgodności z planem ogólnym. Biorąc pod uwagę, iż dopuszczone w planie przeznaczenia terenów oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne uwzględnione są we wskazanych strefach planistycznych, należy uznać, iż plan ten zgodny jest z planem ogólnym Opola.

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Nadrzędnym celem uchwalenia planu miejscowego jest wprowadzenie ładu przestrzennego i takie zagospodarowanie terenu, które zgodne jest z zasadami zrównoważonego rozwoju.

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko*, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że realizacja ustaleń planu może mieć neutralny wpływ na środowisko w przypadku zagospodarowania większości terenów, ponieważ większość terenów zostało zaprojektowanych na podstawie użytkowania dotychczasowego. Projekt nie zmieni znacząco stanu środowiska przyrodniczego, czyli nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu sporządza się prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego. Realizacja docelowego układu komunikacyjnego wymaga zarezerwowania środków finansowych ok 8 mln zł, wykonanie oświetlenia ok. 0,8 mln zł natomiast budowa infrastruktury technicznej ok. 2,4 mln zł. Skutki finansowe związane są także z docelowym przejęciem przez gminę gruntów przeznaczonych w planie na cele publiczne (ok. 3,7 ha).

Analizując skutki uchwalenia planu należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które

stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń 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, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację w/w zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

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

Wnioski do planu można było składać do 3 września 2025 r. i wniesiono ogółem 21 pism, z czego 15 wniesionych przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

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

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w lutym 2026 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 10.03.2026 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie, niemniej w wyniku propozycji MKUA zmieniono projekt planu w obrębie strefy konserwatorskiej wokół klasztoru. Natomiast w wyniku opinii PKP PLK zmieniono przeznaczenia terenów wzdłuż linii kolejowej na terenie IKKK.

W zakresie wprowadzonych zmian poprawiony projekt planu ponownie uzgodniono i zaopiniowano.

8. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

Projekt planu opracowywano w zakresie zgodnym z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy zachowaniu ściśle określonej procedury. Dokument ten realizuje podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest wprowadzanie zasad zagospodarowania przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu, potencjalny sposób jego zagospodarowania oraz możliwości korzystania, Organ ważył zarówno interes publiczny, jak i interesy prywatne. Przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wybierając takie rozwiązania projektowe, które są optymalne i kompromisowe. Prowadzone prace planistyczne zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ale starano się także uwzględnić aktualne potrzeby zmian. Wprowadzone zmiany ingerują w prawo własności wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą, w tym w szczególności niezbędnym do realizacji celów publicznych, a więc są proporcjonalne do potrzeb nie tylko ekonomicznych, ale również społecznych, środowiskowych i kulturowych. Proporcjonalności w planowaniu przestrzennym nie można bowiem rozumieć według kategorii matematycznych, czyli jako zależność między dwoma wielkościami, w której przy powiększeniu lub pomniejszeniu jednej z nich należy odpowiednio zwiększyć lub zmniejszyć drugą, ale należy traktować jako harmonijny stosunek części składowych całości środowiska przyrodniczego, kulturowego i społecznego do siebie nawzajem i do tej całości.