

Uzasadnienie

do projektu 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, poz. 680), 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, poz. 680), 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. Załącznikiem do przedmiotowej uchwały na obecnym etapie procedury planistycznej jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1).

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-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 ład 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) i dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi, a dodatkowo dla terenów MN-U, MW-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. Z kolei dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) ww. stawkę procentową przyjęto w wysokości 15% z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu względem obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego.

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) i terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także na terenach MN-U, MW-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, dojazdach 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, mogłyby 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 podróży) (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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu został uchwalony uchwałą nr XVI/267/25 Rady Miasta Opola z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu i ogłoszony dnia 4 czerwca 2025 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2025 r. poz. 1420. Organ nadzoru (Wojewoda Opolski) rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IN.VII.743.52.2025.OJ z dnia 3 lipca 2025 r. stwierdził nieważność planu w całości z przyczyn formalnoprawnych. Według Wojewody Opolskiego były to uchybienia proceduralne, w tym uznanie za konieczne ponowienie procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu po zmianach dokonanych w wyniku uwzględnienia części uwag złożonych do projektu planu miejscowego. Aktualny projekt planu uwzględnia wskazania zawarte w ww. rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody. Z uwagi na wprowadzone modyfikacje projekt planu został ponownie przekazany w niezbędnym zakresie do zaopiniowania i uzgodnienia.

** - 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.