

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerkle II” 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 2026 r. poz. 538 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 25 czerwca 2026 r. podjęła uchwałę nr XXXI/516/26 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerkle II” w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba opracowania planu miejscowego na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu, a pozostawienie możliwości realizacji inwestycji na zasadach ustalanych w decyzjach o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych. Konieczne jest wprowadzenie odpowiednich zapisów, które regulowałyby sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.) oraz potrzeba uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.).

Obszar o powierzchni ok. 16 ha położony jest we północnej części miasta, na obszarze obrębu ewidencyjnego Świerkle. Usytuowany w rejonie ulic: Brzezińskiej, Brynickiej, Kupskiej i Choinkowej. Obszar jest częściowo zabudowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto znajduje się także zabudowa usługowa oraz tereny leśne. Obszar przylega bezpośrednio do granicy administracyjnej Opola (sąsiaduje z gminą Łubniany). Obszar objęty analizą został włączony do Opola w 2017 r. Na strukturę własności obszaru składają się grunty gminy Opole, grunty osób fizycznych, spółek prawa handlowego, Skarbu Państwa.

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 „Świerkle II” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały na obecnym etapie procedury jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerkle II” w Opolu, w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały, jest jej załącznikiem nr 1 oraz wykaz zabytków stanowiący załącznik nr 2.

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 występują dwie zabytkowe kapliczki. Obszar 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. Brzezińskiej, Brynickiej, Kupskiej i Choinkowej. W planie uwzględniono istniejące zabudowania, wyznaczono również dodatkowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celem jej uzupełnienia, uwzględniono przy tym wydane decyzje o warunkach zabudowy. Obszar opracowania to teren, który został przyłączony do granic Opola z gminy Dobrzeń Wielki w 2017 roku w wyniku poszerzenia granic miasta, na którym przed przyłączeniem obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: mpzp ŚWIERKLE-2 (Uchwała nr XXX/285/2013 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 27 czerwca 2013 r.) oraz mpzp wsi Świerkle (Uchwała nr XX/231/2000 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 16 listopada 2000 r.).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uwzględniają stan istniejący oraz wcześniej obowiązujące zapisy planu, a także wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę na tym terenie.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oraz 0% dla pozostałych terenów (z uwagi na fakt, iż stanowią one cele publiczne, nie wzrosnie wartość nieruchomości lub nie przewiduje się ich zbycia).

Biorąc pod uwagę, 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

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. Cały obszar opracowania przed jego włączeniem do granic administracyjnych Opola w 2017 r. posiadał obowiązujące plany miejscowe:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ŚWIERKLE-2 (Uchwała nr XXX/285/2013 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 27 czerwca 2013 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Świerkle (Uchwała nr XX/231/2000 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 16 listopada 2000 r.).

Na ich 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 zabudowań w tej części miasta.

Ustalone przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą w zakresie użytku leśnego w obrębie terenu 7MNW wynika z kontynuacji przeznaczenia z obowiązującego do dnia zmiany granic administracyjnych Opola (2017 r.) – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ŚWIERKLE-2 (Uchwała nr XXX/285/2013 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 27 czerwca 2013 r.).

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerkle II” 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.

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.

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, z uwagi na brak takich terenów.

Tereny przeznaczone na zabudowę posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, nadziemna intensywność zabudowy, ustosunkowano się też do projektowania uniwersalnego wyznaczając wskaźnik 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.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących 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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) obowiązujące na etapie przystąpienia do opracowania przedmiotowego projektu planu miejscowego przewidywało na terenie objętym planem strefę zabudowy mieszkaniowej 12.1.M w jednostce urbanistycznej Świerkle.

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.

W planie ogólnym na tym obszarze ustalono w przeważającej części strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (3SJ), uzupełnia je strefa otwarta (8SO). 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 „Świerkle II” uwzględnia politykę przestrzenną zawartą w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Opola, która jest kontynuacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

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 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).

Oceniono, że realizacja niektórych ustaleń planu może mieć niekorzystny wpływ na środowisko z uwagi na projektowane funkcje, lecz w trosce o zrównoważony rozwój miasta ustalenie strefy mieszkaniowej jest nieuniknione. Lokalizacja oraz centralizacja funkcji pomagają w ochronie środowiska przed niekorzystnymi oddziaływaniami na środowisko.

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

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 merytoryczne

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 cywilnoprawnym 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.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc 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.