

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Królewska I” 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 2026 r. poz. 662, ze późn. zm.) wśród zadań własnych wymienia się m.in. sprawy ładu przestrzennego. Ład przestrzenny zdefiniowany jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o p.i.z.p., i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie o p.i.z.p., polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XII/194/25 z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nowa Wieś Królewska I" w Opolu.

Obszar objęty przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię ok. 37,2 ha i stanowi część obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś Królewska. Jest on ograniczony od zachodu ulicą Mieszka I, od południa ulicą Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, od wschodu linią kolejową nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, od północy linią kolejową nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne. Dokładny przebieg granic opracowania projektu planu określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu. Wskazany obszar to teren częściowo zurbanizowany, gdzie znajduje się m.in. zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Bolesława Chrobrego, Krystiana Minkusa, Pionierskiej, czy Mieszka I. Na analizowanym obszarze znajdują się również obiekty produkcyjne i usługowe zlokalizowane głównie przy ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, jak również przy ul. Bolesława Chrobrego. Znaczna część obszaru opracowania projektu planu to tereny użytkowane obecnie rolniczo. Przez badany teren przebiega linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, a także graniczy on bezpośrednio z linią kolejową nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne.

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym w jego granicach mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Królewska I” w Opolu uzasadnia się potrzebą opracowania takiego dokumentu na terenie, który nie posiada ustalonych zasad zagospodarowania (badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z tym, w jego granicach, mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy). Ponadto przesłanką do rozpoczęcia prac nad projektem planu była potrzeba uregulowania przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania na wyznaczonych terenach, konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych,

udział powierzchni biologicznie czynnej itp.) oraz potrzeba uwzględnienia zapisów Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.), która kontynuuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola.

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie więc ustalenie przeznaczeń oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Dotychczasowe zagospodarowanie terenów przyległych do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji funkcji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią: od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Wyzwolenia, Ignacego Paderewskiego, Alberta Einsteina, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowane przy ul. Wschodniej i Tadeusza Rejtana, a także teren usług sportu (stadion żużlowy) zlokalizowany przy ul. Wschodniej; od wschodu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowane przy ul. Wschodniej i Głogowskiej oraz tereny rolnicze; od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowane przy ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, Bolka II, Juliana Tuwima, Mikołaja Reja, Jagiellonów; od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowane przy ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, Józefa von Eichendorffa, Bolesława Limanowskiego.

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 „Nowa Wieś Królewska I” 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.

Część obszaru opracowania usytuowana jest w historycznie ukształtowanym układzie urbanistycznym. Występują tutaj również obiekty zabytkowe. W związku z powyższym projekt planu określa regulacje w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego (ochrona obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ochrona strefy „B” ochrony konserwatorskiej). Nie ustalono 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 uczytelnienie ustaleń planu.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się żadne obowiązujące w świetle prawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych obszarów następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. decyzje wydawane są w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61.

W związku z powyższym, w celu wprowadzenia zasad umożliwiających racjonalne wykorzystanie przestrzeni, uwzględniając aktualne potrzeby miasta i jego mieszkańców, opracowywany projekt planu definiuje przeznaczenia terenów i wprowadza ustalenia dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (MWW-U), usług (U), usług lub produkcji (U-P), usług lub obsługi komunikacji (U-KO), drogi zbiorczej (KDZ), drogi lokalnej (KDL), drogi dojazdowej (KDD), komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), komunikacji kolejowej (KKK), elektroenergetyki (IE), zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej (ZP).

W projekcie planu uwzględniono aktualne przepisy prawa oraz część wniosków wniesionych w trakcie jego opracowywania.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Królewska I” 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 i projektowane drogi publiczne oraz wewnętrzne.

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 po istniejących i projektowanych drogach w obszarze

opracowania planu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, hałas kolejowy (przez obszar objęty projektem planu przebiega linia kolejowa nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne, a od zachodu graniczy on bezpośrednio z linią kolejową nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów), 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. jak dla: terenów mieszkaniowo-usługowych”, „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, „terenów szpitali w miastach”, „terenów domów opieki społecznej”, „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wzdłuż ww. linii kolejowych nr 144 i 277 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 2025 r. poz. 1234, ze zm.), 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, a część terenów również dla rowerów. Zrezygnowano z ustalania wskaźników na terenach infrastruktury komunikacyjnej (KDZ, KDL, KDD, KR), zieleni naturalnej (ZN) i zieleni urządzonej (ZP), ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy.

Dla terenów przeznaczonych pod realizację zieleni naturalnej (ZN), zieleni urządzonej (ZP), terenów związanych z infrastrukturą komunikacyjną (KDZ, KDL, KDD, KR), komunikacji kolejowej (KKK) oraz elektroenergetyki (IE) nie wprowadzono szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchnia działek, czy też usytuowanie granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenów w tym zakresie. Brak regulacji w projekcie planu wynika z przyjęcia założenia, że są to głównie tereny ogólnodostępne, o cechach przestrzeni publicznej (z wyłączeniem terenów komunikacji kolejowej). Tereny nie powinny być przedmiotem obrotu i nie przewiduje się na nich lokalizacji zabudowy, przez co nie ma przesłanek do ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW); 15% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (MWW-U); 20% na terenach usług (U) i terenie usług lub obsługi komunikacji (U-KO) oraz 30% na terenach usług lub produkcji (U-P).

Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), zieleni naturalnej (ZN), zieleni urządzonej (ZP), komunikacji kolejowej (KKK) oraz elektroenergetyki (IE), na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

Rysunek projektu 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.

3. 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 ocenie przyjętej Uchwałą nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r., wskazano na konieczność sukcesywnego opracowywania planów na obszarach miasta pozbawionych dotychczas planów miejscowych, w tym na obszarach, na których zarejestrowano wnioski o sporządzenie planu. Teren opracowania projektu planu należy zarówno do obszarów, na których zarejestrowano wnioski o sporządzenie planu, jak również do obszarów, 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 jako kierunek

zagospodarowania przestrzennego przewidywało strefę mieszkaniową (oznaczoną symbolem 23.1.M) oraz strefę aktywności gospodarczych (oznaczoną symbolem 23.3.P) jednostki urbanistycznej nr 23 – Nowa Wieś Królewska.

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 Nowa Wieś Królewska I 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 granicach następujących stref planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (113SW, 114SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (75SJ), strefie gospodarczej (42SP), strefie komunikacyjnej (24SK, 32SK, 33SK). Wskazane strefy w profilach dodatkowych zawierają następujące profile funkcjonalne: 113SW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej; 114SW: teren zieleni naturalnej, teren wód; 75SJ: teren zieleni naturalnej; 42SP: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód; 32SK: teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód; 24SK i 33SK: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W granicach ww. stref znajdują się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- w strefie 113SW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (1MWW), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (2MWW-U, 3MWW-U), część terenu drogi zbiorczej (1KDZ), część terenu drogi lokalnej (1KDD), część terenu drogi dojazdowej (1KDD),
- w strefie 114SW: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (2MWW, 3MWW), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MWW-U, 4MWW-U), część terenu drogi zbiorczej (1KDZ), teren drogi dojazdowej (2KDD) i część terenu drogi dojazdowej (1KDD),
- w strefie 75SJ: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U), teren usług (4U, 5U), część terenu zieleni naturalnej (1ZN), teren zieleni urządzonej (1ZP), część terenu drogi zbiorczej (1KDZ), część terenu drogi lokalnej (1KDL), część terenu drogi dojazdowej (1KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 2KR i część 3KR),
- w strefie 42SP: teren usług (1U, 2U, 3U), teren usług lub produkcji (1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P), teren usług lub obsługi komunikacji (1U-KO), część terenu drogi zbiorczej (1KDZ), część terenu drogi dojazdowej (2KDL), teren drogi dojazdowej (część 1KDD, 3KDD, 4KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (3KR), teren zieleni naturalnej (2ZN, 3ZN),
- w strefie 24SK: część terenu zieleni naturalnej (1ZN),
- w strefie 32SK: część terenu drogi zbiorczej (1KDZ, 3KDL),

- w strefie 33SK: teren komunikacji kolejowej (1KKK) oraz część terenu drogi zbiorczej (1KDZ).

Procedowany plan został również 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 wyżej strefach planistycznych, należy uznać, iż plan ten zgodny jest z planem ogólnym Opola.

4. 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 2026 r. poz. 670, z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która wykazała, iż realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego (nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć neutralny wpływ na środowisko, w stosunku do obecnego zagospodarowania) w odniesieniu do terenów: IE, części terenów KDD, KDL, KDZ, KKK, KR, MN, MN-U, MW, MWW, MWW-U, U, U-KO, U-P, ZP, jak również niekorzystny wpływ na stan środowiska przyrodniczego (nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć mniej korzystny wpływ na środowisko, niż dotychczasowe zagospodarowanie) w odniesieniu do części terenów KDL, KDD, KR, MN-U, U, U-P.

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 (MN), terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi; terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (MWW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (MWW-U) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; a także na terenach MN-U, MWW-U, U i U-KO 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.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż uchwalenie projektu planu miejscowego będzie rodziło skutki finansowe, zarówno te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które do nich nie należą. Do zadań własnych gminy będą należały w szczególności wydatki związane z wykupem gruntów przeznaczonych na cele publiczne, realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – budowy i rozbudowy infrastruktury wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia, czy budowy i przebudowy układu komunikacyjnego

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.

5. 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.

6. 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 6 marca 2025 r. do 27 marca 2025 r. Etap opiniowania i uzgadniania rozpoczął się w kwietniu 2026 r. Opinie i uzgodnienia były pozytywne, z wyjątkiem uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego. W postanowieniu nr DGP-WUPM.481.512.2026.2.KŚ z dnia 21 kwietnia 2026 r. odmawiającym uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Królewska I” w Opolu Prezes Urzędu Transportu Kolejowego wniósł o uwzględnienie następujących uwag: „1. w projekcie planu należy zmienić przeznaczenie terenu części działki ewidencyjnej o identyfikatorze 166101_1.0098.1256 z terenu drogi zbiorczej (1KDZ) na teren komunikacji kolejowej (KKK); 2. w części graficznej projektu planu na terenie usług, oznaczonym symbolem 4U, sąsiadującym z linią kolejową o znaczeniu państwowym, należy skorygować przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak aby uwzględniał ograniczenia wynikające z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym”. Wobec powyższego w projekcie planu dokonano zmian w ww. zakresie, jak również wprowadzono kilka innych modyfikacji, w tym zmiany przebiegu linii zabudowy w rejonie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przez co konieczne było ponowienie etapu opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie. Ponowne pisma o opinię i uzgodnienia do wybranych organów i instytucji skierowano w czerwcu 2026 r. Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr PZP.5150.139.2026.RTK z dnia 23 lipca 2026 r. odmówił uzgodnienia rysunku i tekstu projektu planu i wskazał warunki do uzgodnienia. W projekcie dokonano modyfikacji

uwzględniając część postulatów przedstawionych przez Konserwatora Zabytków (m.in. wyznaczono linie zabudowy po obrysie budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wprowadzono obowiązujące linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 2MWW, 3MWW i 2MN), a część ustaleń pozostawiono w niezmienionej formie, którą to Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił postanowieniem nr PZP.5150.70.2026.RTK z dnia 20 kwietnia 2026 r. O ponowne uzgodnienia w niezbędnym zakresie wystąpiono w sierpniu 2026 r. Ponowne uzgodnienia były pozytywne.

7. Objasnienia.

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.