

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej” w Opolu

1. Stan faktyczny

Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej” 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, poz. 527, poz. 1543, poz. 1668), ponieważ w trakcie procedury planistycznej, która została rozpoczęta, nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.

W trakcie procedury opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej” w Opolu przyjęty został plan ogólny (Uchwała XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.), który wszedł w życie 19 stycznia 2026 r.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr LXXIII/1267/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej” w Opolu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej” w Opolu dotyczy terenu, na którym aktualnie istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba wprowadzenia zmian w obowiązującym planie, które uwzględniają zapisy aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

Obszar opracowania położony jest we wschodniej części miasta w obrębie Gosławice i obejmuje ok. 156 a powierzchni. Obszar ten jest niezabudowany, a jego granice stanowią: od północy ul. Tarnopolska, od zachodu ul. Chocimska, od wschodu ul. Lwowska, zaś od południa ul. Krzemieniecka.

Grunty objęte projektem miejscowego planu częściowo należą do Gminy Opole, zaś częściowo do osób fizycznych.

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej w Opolu w skali 1:1000, który stanowi integralną część uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (jeśli uwagi zostaną złożone),
- dane przestrzenne.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na

podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Na obszarze opracowania nie występują zabytki. Opracowywany obszar nie znajduje się też 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.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% dla terenów inwestycji celu publicznego (dla terenów zieleni), 20% dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz 15% dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

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

Aktualnie na opracowywanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu (Uchwała nr XLVI/870/17 Rady Miasta Opola z dnia 06.07.2017 r.). Dokument ten jest obowiązujący w świetle przepisów prawa i w związku z tym można wydawać na jego podstawie decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę.

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

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

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak takich terenów.

Tereny przeznaczone na zabudowę posiadają ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania tego terenu tj. udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynna, nadziemna intensywność zabudowy, zastosowano też zapisy o wskaźniku minimalnej liczby miejsc postojowych.

W planie przyjęto stawki procentowe na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 15 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawki procentowe zostały przyjęte w wysokości 0% dla terenu inwestycji celu publicznego (tereny zieleni), z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, 20% dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oraz 15% dla zabudowanych terenu7 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

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

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

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

W planie ogólnym obszar objęty projektem miejscowego planu zlokalizowany jest w strefie 96SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w której jako profil dodatkowy dopuszcza się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód oraz w strefie 115SN – strefa zieleni i rekreacji, w której jako profil dodatkowy dopuszczono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej. 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 „rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej” uwzględnia politykę przestrzenną zawartą w modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej Opola, która jest kontynuacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu (Uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) przewiduje na terenie objętym planem strefę zabudowy mieszkaniowej 20.1M, w jednostce urbanistycznej Gosławice.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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.

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

Podczas sporządzania niniejszego planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Według strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wprowadzenie ustaleń miejscowego planu powoduje korzystnie lub obojętnie na stan środowiska w stosunku do stanu istniejącego na opracowywanym terenie.

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 wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizację dróg publicznych i ciągów pieszych.

6. Źródła finansowania

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

Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację ww. zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze 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.

Zgodnie z procedurą opracowania niniejszego planu, w styczniu 2026 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia do organów i instytucji, opinie były pozytywne.

W dniu 10.03.2026 odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, której został przedstawiony projekt planu „w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej”. W piśmie z dnia 13.03.2026 Komisja zaopiniowała projekt pozytywnie.

Zarządzeniem nr OR-I.0050.185.2026 z dnia 19 marca 2026 r. Prezydent Miasta Opola rozpatrzył wnioski złożone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łącznie wpłynęło 15 wniosków, jeden z nich został uwzględniony w części i częściowo nieuwzględniony, pozostałe zostały uwzględnione.

8. Objaśnienia

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