

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej - II 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 z 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.) i stanowi podstawę działań w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXIV/413/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej - II w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba zweryfikowania rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej w związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi, w odpowiedzi na wniosek o zmianę planu miejscowego.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest we wschodniej części miasta i zajmuje powierzchnię około 34 ha. Jego granice stanowią: od zachodu - ulica Głogowska, od północy - ulica Zielonogórska, od wschodu i od południa - ulica Wschodnia i jej projektowane przedłużenie. Teren jest intensywnie zainwestowany głównie na funkcje usługowo-przemysłowe, a częściowo jest niezagospodarowany i znajdują się na nim łąki oraz pola uprawne. Ponadto na analizowanym obszarze występują linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. W strukturze własnościowej dominują spółki prawa handlowego i osoby fizyczne. Grunty gminne to jedynie drogi i częściowo jako właściciel gruntu użytkowania wieczystego.

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 ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej - II w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

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

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na części przedmiotowego terenu do chwili objęcia nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w związku z tym możliwe jest wydawanie pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych w oparciu o obowiązujące dokumenty.

Głównym celem przedmiotowego planu jest uwzględnienie aktualnych potrzeb miasta związanych z ewentualną rozbudową zakładu przemysłowego. Najważniejszym założeniem nowego planu jest modyfikacja układu komunikacyjnego uwzględniająca nową strukturę własnościową tego terenu.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej II w Opolu, w granicach planu spowoduje utratę mocy obecnie

obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym nie powoduje to wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na ich podstawie (art. 34 ust. 2).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej - II w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 1 ust. 2 ustawy koresponduje z art. 15 stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodać należy, iż przedmiotowy plan kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad funkcjonowania obszaru.

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

Dostępność komunikacyjna zapewniona będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Przez teren opracowania przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów tj. nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz wskaźników miejsc przeznaczonych do parkowania. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników zagospodarowania i zasad scalania i podziału nieruchomości na terenie zieleni i terenach komunikacyjnych, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy.

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

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy przyjęte w wysokości 0% ze względu na istniejące zagospodarowanie i dotychczasowy stan użytkowania.

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

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest

systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Według przyjętej uchwały nr LXXIII/1265/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. wskazane jest, aby nie tylko opracowywać plany na terenach, które nie są objęte ustaleniami obowiązujących planów, ale także aktualizować obowiązujące już dokumenty. Procedowany plan jest zatem zgodny z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola.

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.), która kontynuuje ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*. Dotychczas obowiązujące plany miejscowe zgodne były ze *Studium* natomiast procedowany plan uwzględnia już zapisy *Strategii rozwoju Opola*.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej - II w Opolu rozpoczęto w trakcie obowiązywania *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola*, ale równocześnie 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 strefie gospodarczej (39SP), a także w minimalnym zakresie w strefie zieleni i rekreacji (65SN) oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (52SJ).

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

5. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

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

Do projektu planu nie sporządzono *Prognozy oddziaływania na środowisko*, gdyż dla obowiązujących obecnie planów 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. 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), a realizacja zmian w projektowanym planie nie spowoduje znaczących oddziaływań na środowisko. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzgodniono z odpowiednimi instytucjami.

Uchwalenie niniejszego planu może rodzić skutki finansowe, a wśród nich te, które należą do zadań własnych gminy oraz takie, które nie będą leżały po stronie gminy. Do zadań własnych gminy należeć będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – oświetlenia oraz budowy i budowy układu komunikacyjnego.

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

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań, w tym zarezerwowania środków finansowych w budżecie miasta. Realizacja ustaleń planu będzie następowała stopniowo według bieżących potrzeb i możliwości finansowych miasta. W projekcie planu nie określa się terminu realizacji jego ustaleń ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację w/w zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

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

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęta była w grudniu 2025 r., a wnioski do planu można było składać do 16 lutego 2026 r. Wpłynęło ogółem 16 pism, z czego 15 wniesiono przez instytucje zawiadamiane o rozpoczęciu procedury sporządzania planu.

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

Etap opiniowania i uzgadniania projektu planu rozpoczął się w lipcu 2026 r. Podczas posiedzenia, które odbyło się 28.05.2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała plan pozytywnie.

8. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

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

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