

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grudzicka 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) 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, polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXIII/384/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Grudzicka I" w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba opracowania planu na terenie, który jeszcze nie jest objęty takimi ustaleniami, uregulowanie 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.).

Obszar o powierzchni ok. 23 ha położony jest we wschodniej części miasta, na terenie Kolonii Gosławickiej. Usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Wschodniej, Grudzickiej i Nowowiejskiej. Obszar jest częściowo zurbanizowany i wymaga zapisów porządkujących. Obszar przylega do terenów zamkniętych linii kolejowej nr 301 relacji Opole-Namysłów. Obszar obejmuje tereny produkcyjno-składowo-magazynowe, usługowe, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny zieleni nieurządzonej. Przez obszar analizowany przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Na strukturę własności obszaru składają się grunty gminy Opole, grunty osób fizycznych, spółek prawa handlowego, spółdzielni mieszkaniowej, a także grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. Obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 "Grudzicka I" w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikami do uchwały są:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Grudzicka I" 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,
- 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. Ze względu na brak przesłanek nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ani granic

i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie ma tu także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. 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 MN, MNW, MWW, 15% na terenach MNW-U, U, 30% na terenach U-ZP, U-P oraz 0% na pozostałych terenach tj. KDZ, KDD, KR, ZN, ZP z uwagi fakt, iż są to tereny obejmujące nieruchomości stanowiące własność m.in. Gminy i nie będą one podlegać obrotowi oraz tereny, dla których plan miejscowy ustala przeznaczenie tożsame z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu. Nie przewiduje się w tych przypadkach wzrostu wartości nieruchomości.

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000. W uchwale, w ustaleniach szczegółowych występują odniesienia do rysunku w zakresie lokalizacji 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, a co za tym idzie realizacja inwestycji może następować w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy), co nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grudzicka I” 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.

Dodać należy, iż przedmiotowy plan uwzględnia istniejącą zabudowę zrealizowaną na podstawie ustaleń planu miejscowego, zasady ochrony środowiska, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie występują tu tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią czy osuwaniem się mas ziemnych.

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 opracowywać plany na terenach, które nie są objęte ustaleniami obowiązujących planów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjęte Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. przewidywało m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa jednostki urbanistycznej Kolonia Goślawicka 22.1.M oraz strefa aktywności gospodarczych 22.4.P. Przedmiotowy plan uwzględnia ustalenia Studium. 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 „Grudzińska I” w Opolu rozpoczęto w trakcie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. W dniu 18 grudnia 2025 r. uchwałą nr XXIV/399/25 Rada Miasta uchwaliła Plan ogólny Opola, w którym przedmiotowy obszar znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (53SJ), w strefie komunikacyjnej (31SK), w strefie gospodarczej (41SP) oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (107SW, 108SW). Biorąc pod uwagę, że dopuszczone w planie przeznaczenia terenów oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne zostały uwzględnione w wyznaczonych strefach planistycznych, należy uznać, że plan ten jest zgodny z Planem Ogólnym Opola.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, 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.

W procedurze sporządzania projektu 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. 2026 r. poz. 670 z późn. zm.). Do projektu planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której w wyniku ogólnej oceny stwierdzono, że realizacja ustaleń planu może mieć: korzystny wpływ na stan środowiska przyrodniczego (nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć korzystny wpływ na środowisko, w stosunku do obecnego zagospodarowania) w przypadku zagospodarowania terenów na teren usług lub zieleni urządzonej 2U-ZP oraz teren zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP; nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego (nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć neutralny wpływ na środowisko, w stosunku do obecnego zagospodarowania) w przypadku zagospodarowania terenów na tereny: teren drogi dojazdowej 1KDD, teren drogi zbiorczej 1KDDZ, teren komunikacji kolejowej 1KKK, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 3KR, 4KR, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej: 1MWW, 2MWW, teren usług lub produkcji 1U-P, teren usług lub zieleni urządzonej 1U-ZP, teren zieleni naturalnej 1ZN - przedmiotowe przeznaczenia są realizowane na terenach, które częściowo pełnią już funkcje zgodnie z przeznaczeniem; może mieć niekorzystny wpływ na stan środowiska przyrodniczego (nowe zagospodarowanie terenów zgodnie z projektowanym planem może mieć mniej korzystny wpływ na środowisko, niż dotychczasowe zagospodarowanie) w przypadku zagospodarowania terenów na tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, 5KR, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 4MNW, teren usług 1U.

Teren opracowania jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną istniejących funkcji. Biorąc pod uwagę, iż przewiduje się tu nową zabudowę, zachodzi potrzeba rozbudowy istniejącego układu dróg.

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.

Przewiduje się skutki finansowe wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy tj. realizacji dróg publicznych.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. W planie nie określa się jednak ani 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 zadań związanych z realizacją przedmiotowego planu. Podjęcie decyzji o realizacji poszczególnych inwestycji będzie wymagało zarezerwowania odpowiednich środków finansowych przez poszczególne wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne. Środki na realizację tych 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

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Na każdym etapie sporządzania dokumentu 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. Wnioski do planu składano od 8 grudnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Etap opiniowania i uzgadniania rozpoczął się w kwietniu 2026 r. Opinie i uzgodnienia były pozytywne, jednak część z nich zawierała pewne uwagi i warunki. Polskie Koleje Państwowe S.A. pismem nr KNWr1.6520.1.2026.AM/4 z dnia 22 kwietnia 2026 r. zaopiniowało projekt planu pozytywnie pod warunkiem wprowadzenia zmian w projekcie dla dz. nr 3464 obręb Kolonia Gosławicka i oznaczenie jej jako: KK – teren komunikacji kolejowej. Z kolei Miejski Zarząd Dróg w Opolu pismem nr NZ.4420.12.2.2025-2026 z 20 kwietnia 2026 r. uzgodnił projekt planu z następującymi uwagami: istniejące tereny dróg wewnętrznych będące własnością gminy Opole (działki nr 3857, 3866 obręb Kolonia Gosławicka) należy uwzględnić w planie jako tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR4 zgodnie z Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.) § 14 pkt 2 i 3 winny wynosić w przypadku zastosowania dojazdu i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego - szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. W przypadku budynków i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojeżdża, pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m. Wobec powyższego, uwzględniając ww. warunki i uwagi, w projekcie planu dokonano zmian. Dodatkowo wprowadzono inne modyfikacje, m.in. zwiększono powierzchnię terenu oznaczonego symbolem 2U-ZP, czy zrezygnowano z wyznaczania terenów usług w sąsiedztwie terenu 2U-ZP. Wobec wprowadzonych zmian w czerwcu 2026 r. ponowiono w niezbędnym zakresie procedurę opiniowania i uzgadniania. Opinie i uzgodnienia były pozytywne. Następnie, uwzględniając w części złożony po wyznaczonym terminie na składanie wniosków wniosek mieszkańców budynków jedno i wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Wschodniej od nr 29 do nr 29G, w projekcie planu dokonano ponownych modyfikacji m.in. w zakresie poszerzenia pasa zieleni znajdującego się pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jeno i wielorodzinną a terenem usług lub produkcji (1U-P) z ok. 25 m do niepełna 40 m oraz zwiększenia szerokość drogi wyznaczonej na działce nr 3948 obręb Kolonia Gosławicka o dodatkowe 4 m (rezerwę terenu na poszerzenie drogi wyznaczono na działce nr 3944 obręb Kolonia Gosławicka). Wobec wprowadzonych zmian we wrześniu 2026 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

8. Objaśnienia do przyjętych rozwiązań projektowych

Plan 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 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.