

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu

1. Stan faktyczny

Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr XXV/430/26 z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu. Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba zweryfikowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Św. Jadwigi w Opolu, ponieważ obiekt ten wymaga rozbudowy.

Obszar wskazany do opracowania planu zajmuje powierzchnię około 350 a i jest już przeznaczony w obowiązującym planie na teren usług, ponieważ znajduje się tu Szpital. Teren ten położony jest we wschodniej części miasta w sąsiedztwie Śródmieścia i stanowi część jednostki urbanistycznej Chabry. Cały obszar planu stanowi własność Województwa i znajdują się tu budynki usługowe – usługi opieki zdrowotnej oraz obiekt infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa. Obecnie jest to obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXIX/783/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okraglak I” w Opolu).

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej 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 20% na terenie 1UZ.

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

Głównym celem opracowania przedmiotowego planu jest zaktualizowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ Wojewódzki Szpital wymaga rozbudowy. Najważniejszym założeniem nowego planu jest dopuszczenie rozbudowy funkcji usług zdrowia i pomocy społecznej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej 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 istniejące przeznaczenia terenu określone w obowiązującym planie, istniejącą zabudowę, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia planu ogólnego 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 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 rozwoju Opola. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy zgodny był ze Studium natomiast procedowany plan uwzględnia już zapisy Strategii rozwoju Opola. Przedmiotowy plan uwzględnia także zapisy Gminnego programu rewitalizacji (uchwała nr LXIX/1211/23 Rady Miasta Opola z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji Opola), który przewiduje wśród podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych m.in. rozbudowę infrastruktury społecznej, w tym wskazanego Szpitala.

Przedmiotowy plan zgodny jest z planem ogólnym Opola (uchwała nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.), w którym obszar Szpitala znajduje się w strefie usługowej (80SU) o maksymalnej intensywności zabudowy 3,0 maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 30 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. 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 przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Celem opracowania planu miejscowego jest zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu. Przeznaczenie terenu uwzględnia stan istniejący, ale zmodyfikowano parametry i wskaźniki urbanistyczne, ponieważ Szpital wymaga niezbędnej rozbudowy. Można stwierdzić, iż plan nie wywoła innego wpływu na środowisko przyrodnicze niż dotychczasowe, istniejące zagospodarowanie.

Teren opracowania jest wyposażony w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Występujący tu układ dróg zapewnia obsługę komunikacyjną istniejących funkcji. Biorąc pod uwagę, iż nie przewiduje się tu nowych funkcji, nowej zabudowy, nie ma też potrzeby rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych.

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 nie przewiduje się żadnych skutków finansowych wynikających 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 Opolą 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

Miejscowy 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 było śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opolą, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego była podjęta w styczniu 2026 r., a wnioski do planu można było składać w marcu. Wpłynęło 14 pism, wyłącznie od powiadomionych instytucji i wszystkie wnioski zostały uwzględnione. W okresie od kwietnia do maja wystąpiono z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Powiatowego Inspektora Sanitarно-Epidemiologicznego w Opolu o wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a następnie przeprowadzono opiniowanie i uzgodnienia projektu planu. Konsultacje prowadzono od 8 czerwca do 6 lipca 2026 r.

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.