

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. Samborskiej w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz w związku z uchwałą nr XIX/317/25 Rady Miasta Opola z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż jest on zgodny z ustaleniami planu ogólnego Opola przyjętego uchwałą nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Ilekroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych.

6. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – ulica Samborska, od wschodu – ulica Grodzieńska, od południa – południowe granice nieruchomości przylegających do ulicy Samborskiej, od zachodu – ulica Boryławska.

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia lub grupy tych klas, które dominują na danym terenie, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dachy;
- 9) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 10) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 11) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-33,
 - b) 3% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 33 z zastrzeżeniem, że dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu obowiązuje liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwala się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001

1) symbol i nr terenu:	1MN-U;
2) powierzchnia terenu:	9,6 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - teren usług z wyłączeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
b) uzupełniające:	teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy 1,0,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 3, - maksymalna wysokość budynków 13 m, - maksymalna wysokość budowli 7 m,
d) dachy:	- strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub płaskie, - pokryte dachówką lub z materiałów dachówkopodobnych w kolorze szarym lub czerwonym lub brązowym;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się z uwagi na brak występowania elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie określa się ze względu na brak występowania terenów górniczych,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów osuwania się mas ziemnych,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się z uwagi na brak występowania krajobrazów priorytetowych,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie ustala się z uwagi na brak występowania terenów i obiektów podlegających ochronie innych niż wymienione w lit. a-d;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	elewacje budynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu, beżu,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleni:	dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1,5 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 15 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług, - w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących miejsc postojowych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od ulicy Samborskiej lub Borysławskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	- z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniami z wykorzystaniem systemów retencyjnych lub retencyjno-rozsączających, do sieci kanalizacji deszczowej, po jej niezbędnej rozbudowie, poprzez systemy retencyjne na terenie,

f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	z systemu ciepłowniczego po jego ewentualnej niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej;
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 20 m,	
b) powierzchnia działki minimum 6 a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi ulicy Samborskiej 80-90°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

2. Karta terenu nr 002

1) symbol i nr terenu:	1U;
2) powierzchnia terenu:	8,8 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren usług z wyłączeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
b) uzupełniające:	teren zieleni;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy 1,0
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2, - maksymalna wysokość budynków 13 m, - maksymalna wysokość budowli 7 m,
d) dachy:	- strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub płaskie, - pokryte dachówką lub z materiałów dachówkopodobnych w kolorze szarym lub czerwonym lub brązowym;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się z uwagi na brak występowania elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie określa się ze względu na brak występowania terenów górniczych,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów osuwania się mas ziemnych,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się z uwagi na brak występowania krajobrazów priorytetowych,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie ustala się z uwagi na brak występowania terenów i obiektów podlegających ochronie innych niż wymienione w lit. a-d;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	elewacje budynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu, beżu,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleń:	dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	minimum 15 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od ulicy Samborskiej lub Grodzieńskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	

c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo z wykorzystaniem systemów retencyjnych lub retencyjno-rozsączających, do sieci kanalizacji deszczowej, po jej niezbędnej rozbudowie, poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	z systemu ciepłowniczego po jego ewentualnej niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej;
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
i) zapewnienie telekomunikacji:	z infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 20 m,	
b) powierzchnia działki minimum 6 a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi ulicy Samborskiej 80-90°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
20%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr LVIII/648/06 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy Alei Wincentego Witosa – ul. Lwowskiej w Opolu.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. SAMBORSKIEJ W OPOLE



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA OPOŁA
z dnia**

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Opola
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1661.2017.1
data wyk. kopii: 13-08-2025

Układ wysokościowy: PL-EVRF2007NH
Seksje w układzie 2000/18°: 6.139.20.19.4.3, 6.139.20.19.4.4

Województwo: opolskie
Powiat: 1661 miasto Opole
Jednostka ewid.: 166101_1 miasto Opole
Obręb ewid.: 0073 KOLONIA GOSŁAWICKA

Legenda:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN USŁUG

URZĄD MIASTA OPOŁA - Biuro Urbanistyczne

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. SAMBORSKIEJ W OPOLE**

45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel.: (077) 45 11 925

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA**

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Samborskiej w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie żadnych inwestycji związanych z przebudową i budową układu komunikacyjnego.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 6) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub odbywać się będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej 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 2025 r. poz. 1153 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 2024 r. poz. 1130) 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 XIX/317/25 z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej w Opolu.

Przyczyną podjęcia uchwały inicjującej była potrzeba zweryfikowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, który od 2006 r. objęty jest określonym przeznaczeniem terenu. Obszar wskazany do opracowania planu zajmuje powierzchnię około 18 a i jest przeznaczony na teren zieleni i usług. Teren ten położony jest we wschodniej części miasta, stanowi część jednostki urbanistycznej Malinka. Obszar planu obejmuje dwie nieruchomości, na których znajdują się budynki usługowe – usługi opieki zdrowotnej oraz obiekt infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa. Obecnie jest to obszar zabudowany na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy Alei Wincentego Witosa - ul. Lwowskiej w Opolu (uchwała nr LVIII/648/06 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2006 r.).

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

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej 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 terenie 1MN-U i 20% na terenie 1U.

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 przedmiotowego planu jest zaktualizowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym na terenie zieleni i usług została zrealizowana zabudowa usługowa. Najważniejszym założeniem nowego planu jest dopuszczenie funkcji opieki społecznej w ramach istniejącej zabudowy usługowej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej 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 zrealizowaną na podstawie ustaleń planu miejscowego, zasady ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola oraz 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.

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 przewidywało m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa jednostki urbanistycznej Gosławice 20.1.M. Przedmiotowy plan uwzględnia więc ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. 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 w rejonie ul. Samborskiej w Opolu rozpoczęto w trakcie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, ale pod koniec 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 strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (42SJ) oraz w strefie usługowej (69SU). 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 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 zostało rozszerzone, w porównaniu do stanu istniejącego. Można zatem 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 nowej zabudowy, nie ma też potrzeby 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. 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 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

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 Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Do projektu planu wpłynęło ogółem 13 wniosków – od instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu. W trakcie konsultacji (po upływie terminu składania uwag) wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona i dotyczyła niewielkiej korekty zapisu dotyczącego wymaganej liczby miejsc do parkowania.

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.