

**Załącznik**  
**do Uchwały Nr 5839/2026**  
**Zarządu Województwa Opolskiego**  
**z dnia 13 lipca 2026 r.**

## **Opinia**

Przedmiotem opinii jest projekt *Planu ogólnego Gminy Ujazd*, przekazany do zaopiniowania w trybie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste i dwudzieste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (u.p.z.p.), w zakresie uwzględnienia:

- 1) zadań samorządu województwa,
- 2) rekomendacji i wniosków wynikających z *Audytu krajobrazowego województwa opolskiego*,
- 3) ustaleń obowiązującego *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego*.

Zarząd Województwa Opolskiego dokonał analizy przedłożonego projektu *Planu ogólnego Gminy Ujazd*, zwanego dalej planem ogólnym i stwierdził jak niżej:

### **I. W zakresie zadań samorządu województwa:**

Brak kolizji z zadaniami samorządu województwa służącymi realizacji inwestycji celu publicznego ustalonymi w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Opolskiego, uwzględnionych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (PZPWO)* oraz *Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Opolskiego na lata 2025-2032*.

### **II. W zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym:**

Projekt planu ogólnego w sposób szczegółowy odnosi się do wyników Audytu krajobrazowego województwa opolskiego, identyfikując i chroniąc krajobrazy priorytetowe występujące na terenie gminy, co znajduje odzwierciedlenie w dedykowanym rozdziale 3.13. *Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe* uzasadnienia.

Stwierdzono, że dla **krajobrazów priorytetowych**:

- **16-318.59-22 (Sławięcice)** - plan dąży do zachowania wiodącej funkcji kulturowego krajobrazu podmiejskiego oraz zwartej struktury osadniczej. Uwzględnia potrzebę rewitalizacji zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego oraz ochrony obiektów hydrotechnicznych Kanału Gliwickiego;
- **16-341.11-09 (Lasy w okolicy Czarnocina)** - zgodnie z rekomendacjami, plan utrzymuje leśny sposób użytkowania terenu i ogranicza nową zabudowę, respektując ustalenia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz obszaru Natura 2000;
- **16-341.11-37 (Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny)** - projekt wspiera ochronę walorów ruralistycznych wsi takich jak Olszowa, Zimna Wódka czy Stary Ujazd. Uwzględnia rekomendację dotyczącą poszerzenia Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” w kierunku zachodnim i wschodnim (aż do granicy województwa);
- **16-341.16-07 (Lasy w okolicy Sławięcic)** - plan chroni leśny charakter obszaru oraz wartości sentymentalne miejsca pamięci narodowej (pozostałości obozu koncentracyjnego Blechhammer).

Jednocześnie odnotowano, że w strefach planistycznych obejmujących krajobrazy priorytetowe, projekt planu ogólnego wdraża parametry urbanistyczne zbieżne z postulatami Audytu, w tym w odniesieniu do: kształtowania zabudowy, ochrony ekspozycji, przeciwdziałania rozproszonej zabudowie (nowe tereny zabudowy wyznaczono głównie w obszarach uzupełnienia zabudowy, co sprzyja optymalnemu wykorzystaniu terenu i chroni otwarte przestrzenie rolnicze).

Ponadto plan uwzględnia potrzebę:

- ochrony korytarzy ekologicznych (np. doliny Kłodnicy) poprzez ich wskazanie w strefach wyłączonych z zabudowy (SO i SN),
- ochronę zabytków, w tym układów ruralistycznych wsi Olszowa, Zimna Wódka czy Stary Ujazd, poprzez przypisanie im adekwatnych stref funkcjonalnych i utrzymanie dotychczasowych, rygorystycznych wskaźników urbanistycznych z planów miejscowych,

- adaptacji do zmian klimatu poprzez ustalenie w strefach planistycznych minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (np. min. 40% w wielu strefach SJ), co realizuje postulat audytu dotyczący wzmacniania naturalnej retencyjności i bioróżnorodności.

Dodatkowo, projekt planu ogólnego gminy Ujazd w pełni uwzględnia rekomendacje audytu krajobrazowego dla jednostki **16-341.11-60** (krajobraz z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych), obejmującej obszar **Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny**. Choć jednostka ta nie została zaklasyfikowana jako krajobraz priorytetowy, podlega szczególnej ochronie ze względu na występowanie formy ochrony przyrody, o której mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy. W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono, że plan w sposób precyzyjny przenosi rekomendacje audytu dla obszaru Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny na poziom ustaleń planistycznych, przede wszystkim poprzez powiększenie PK Góra Św. Anny, co zabezpiecza te tereny przed zainwestowaniem, które byłoby sprzeczne z celami ochrony przyrody i krajobrazu, wyznaczenie strefy otwartej (SO), wykluczenie instalacji OZE w tym obszarze oraz ograniczenie nowej zabudowy do granic obszaru uzupełnienia zabudowy (OZZ).

### **III. W zakresie ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:**

Projekt planu ogólnego gminy Ujazd w wysokim stopniu uwzględnia zasady zagospodarowania oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju o znaczeniu ponadlokalnym określone w PZPWO.

Gmina Ujazd, będąca częścią subregionu kędzierzyńsko-strzeleckiego, realizuje model rozwoju wielofunkcyjnego. Miasto Ujazd jest kształtowane jako lokalny ośrodek wielofunkcyjny wymagający wzmocnienia funkcji gospodarczych i poprawy ładu przestrzennego.

Projekt uwzględnia przebieg kluczowych korytarzy transportowych, takich jak autostrada A4 (z węzłami „Olszowa” i „Nogowczyce”), drogi krajowe nr 40 i 88 oraz drogę wojewódzką nr 426. Uwzględniono również magistralną linię kolejową nr 137 oraz postulowaną do rewitalizacji linię nr 175. W zakresie energetyki uwzględniono napowietrzne linie 220 kV i 110 kV wraz z ich pasami technologicznymi. Plan respektuje potrzebę ochrony wód podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335 „Zbiornik Krapkowice — Strzelce Opolskie”. Uwzględniono również udokumentowane złoża piasków podsadzkowych „Taciszów”.

Zgodnie z wytycznymi PZPWO, tereny szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Kłodnicy zostały wyłączone z zabudowy poprzez wskazanie ich w ramach strefy otwartej (SO) i zieleni (SN).

### **Podsumowanie**

Zarząd Województwa Opolskiego **opiniuje pozytywnie** projekt *Planu ogólnego Gminy Ujazd*. Projekt planu ogólnego gminy Ujazd pozytywnie realizuje obowiązek uwzględnienia dokumentów planistycznych szczebla regionalnego, w tym:

- integruje ochronę przyrody i zabytków z planowaniem przestrzennym poprzez adekwatne wyznaczenie stref planistycznych (zwłaszcza strefy otwartej SO i leśnej),
- właściwie identyfikuje i chroni krajobrazy priorytetowe, wprowadzając wytyczne dotyczące parametrów zabudowy zgodne z lokalną tradycją architektoniczną,
- zapewnia ciągłość regionalnych systemów przyrodniczych (korytarzy ekologicznych) oraz infrastrukturalnych.