

BU.6721.1.2025.KP

## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SZCZEPANOWICE IV” W OPOLU**

W oparciu o przepis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w dniu 20 stycznia 2025 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice IV” w Opolu,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

### **1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO**

#### **1) Granice analizowanego terenu stanowią:**

- od północy: północna granica działki nr 2027, obręb Szczepanowice,
- od południa: południowa granica działki nr 2047 oraz części północne działek nr: 2045 i 2046, obręb Szczepanowice w sąsiedztwie ulicy Dworskiej,
- od zachodu: zachodnia granica działki nr 2027, obręb Szczepanowice,
- od wschodu: ul. Krapkowicka.

#### **2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu**

Obszar opracowania usytuowany jest w południowo-zachodniej części miasta, w obrębie Szczepanowic. Jest to obszar zurbanizowany, użytkowany przez Przedszkole Publiczne nr 64 w Opolu. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice Krapkowicka oraz Dworska.

#### **3) Stan władania**

Badany obszar zajmuje powierzchnię ok. 1,1 ha. Strukturę własności obszaru tworzą grunty gminy Opole oraz grunty osób fizycznych.

#### **4) Decyzje administracyjne**

Analizowany obszar znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na opracowywanym terenie obowiązuje Uchwała nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu. W związku z tym na przedmiotowym obszarze realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

#### **5) Prace przedplanistyczne**

Na potrzeby niniejszej analizy wykonano prace przedplanistyczne obejmujące m.in. analizę wniosków umieszczonych w rejestrze wniosków o sporządzenie bądź zmianę planu, inwentaryzację terenu, analizę własności.

## 6) Zagospodarowanie terenów przyległych

Dotychczasowe zagospodarowanie terenów przyległych do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji oraz ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od wschodu: ulica Krapkowicka oraz tereny rolnicze,
- od południa: tereny rolnicze,
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze oraz łąki.

## 2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze uzasadnia konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających aktualne potrzeby miasta związane ze zrealizowaniem inwestycji placówki oświatowej oraz budynków opieki zdrowotnej, w tym żłobka.

Przystąpienie do sporządzenia mpzp „Szczepanowice IV” obejmuje obszar objęty uchwałą nr IX/145/24 Rady Miasta Opola z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice IV" w Opolu. Dokonuje się uchylecia ww. uchwały, z uwagi na stwierdzoną zasadność dokonania korekty pierwotnego przebiegu południowej granicy opracowania dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, jak i terenów pozostających w jego sąsiedztwie.

## 3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie ustalenie przeznaczeń terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania, uwzględniając aktualne potrzeby miasta związanych z zrealizowaniem inwestycji placówki oświatowej oraz budynków opieki zdrowotnej, z zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru.

## 4. USTALENIE ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Zakres prac planistycznych wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 5. WNIOSEK WYNIKAJĄCY Z ANALIZY

W związku z art. 14 ust. 1 i 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta  
Arkadiusz Wiśniewski

