

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC: ZIELONOGÓRSKIEJ I WSCHODNIEJ - II W OPOLU**

W oparciu o przepisy 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668) w dniu 4 listopada 2025 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej - II w Opolu,
- stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią

- od północy: ulica Zielonogórska,
- od południa i wschodu: ulica Wschodnia,
- od zachodu: ulica Głogowska.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Obszar opracowania usytuowany jest we wschodniej części Opola. Jest to teren o powierzchni ok. 33 ha o funkcjach usługowo-przemysłowych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają od wschodu i południa ulica Wschodnia, od zachodu ulica Głogowska, od północy ulica Zielonogórska. Przez obszar analizowany przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

3) Stan władania na obszarze analizowanym

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 34 ha. Na strukturę własności obszaru składają się grunty gminy Opole, grunty osób fizycznych, spółek prawa handlowego, a także grunty Skarbu Państwa i gminy Opole oddane w użytkowanie wieczyste.

4) Decyzje administracyjne

Analizowany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej w Opolu (Uchwała nr X/162/24 Rady Miasta Opola z dnia 19 grudnia 2024 r.) oraz w niewielkim zakresie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie WDPS II (Wschodnia Dzielnica Przemysłowo-Składowa) w Opolu (Uchwała nr XXXIX/621/13 Rady Miasta Opola z dnia 28 marca 2013 r.) i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu (Uchwała nr XXXIX/782/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r.). W związku z tym realizacja inwestycji na tym fragmencie może następować w oparciu o wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.

5) Prace przedplanistyczne

Na potrzeby niniejszej analizy wykonano prace przedplanistyczne obejmujące m.in. pozyskanie dokumentacji geodezyjnej, w tym mapy zasadniczej, mapy ewidencji gruntów i budynków. Wykonano również inwentaryzację terenu, analizę własności oraz analizę wniosków umieszczonych w rejestrze wniosków o sporządzenie bądź zmianę planu.

6) Zagospodarowanie terenów przyległych

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

- od północy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wzdłuż ulicy Zielonogórskiej,
- od wschodu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także tereny usługowo-przemysłowe, wzdłuż ul. W. Broniewskiego,
- od południa: tereny produkcyjno-usługowe, składy i magazyny wzdłuż ul. Wschodniej,
- od zachodu: zabudowa usługowo-przemysłowa wzdłuż ulicy Głogowskiej.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadnia konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu uwzględniających potrzeby miasta, w tym przeanalizowanie rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej w związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi.

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie ustalenie przeznaczeń terenów, zapewnienie prawidłowych rozwiązań w obsługi komunikacyjnej, określenie zasad zagospodarowania, w tym wprowadzenie ograniczeń wzdłuż przebiegającej infrastruktury technicznej uwzględniając aktualne potrzeby miasta związane z ewentualną rozbudową zakładów przemysłowych.

4. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ ZE STUDIUM

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjętego Uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.

Dokument ten jako kierunki zagospodarowania przewiduje strefę aktywności gospodarczych (oznaczoną symbolem 22.4.P) oraz w niewielkim stopniu strefę mieszkaniową (oznaczoną symbolem 22.1.M) jednostki urbanistycznej Kolonia Gosławicka.

Przewidywane do uwzględnienia w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodnie z ustaleniami procedowanego Studium.

5. USTALENIE ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

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

6. WNIOSEK WYNIKAJĄCY Z ANALIZY

W związku z art. 14 ust. 1 i 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, stwierdzam potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta
Arkadiusz Wiśniewski