

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„WRZOSKI VII” 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847), w dniu 12 stycznia 2026 r. wykonana została analiza:

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

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od południa: z ul. Wrocławską,
- od zachodu: z granicą działek ewidencyjnych nr 1246 i 1262 ob. Wrzoski,
- od północy i wschodu: z ciekim wodnym Drzewica.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Obszar opracowania usytuowany jest w zachodniej części Opola w granicy obrębu ewidencyjnego- Wrzoski. Zajmuje powierzchnię ok. 13. ha. Jest to teren w większości niezabudowany, na którym obecnie znajdują się grunty orne i łąki.

3) Stan władania

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 13 ha. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych, jedynie jedna działka należy do Gminy Opole.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z tym realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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 analizowanego obszaru, istotne w kontekście kontynuacji funkcji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: grunty orne i łąki,
- od południa: zadrzewienia, grunty orne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ulicy Wrocławskiej
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Limonkowej, Narciarzy, grunty orne
- od wschodu: grunty orne i łąki.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadnia potrzeba opracowania planu miejscowego na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu, a pozostawienie możliwości realizacji inwestycji na zasadach ustalanych w decyzjach o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych. Konieczne jest wprowadzenie odpowiednich zapisów, które regulowałyby sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.).

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie ustalenie przeznaczenia terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze, który dotychczas nie miał opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poza tym uwzględnione zostaną aktualne potrzeby miasta związane z realizacją zabudowy mieszkaniowo-usługowej, czy układu drogowego.

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
[Podpis]
[Podpis]