



ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ZAODRZE II” 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, z późn. zm.), w dniu 9 stycznia 2026 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zaodrze 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: ul. Niemodlińska,
- od zachodu: ul. Prószkowska,
- od południa: linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny,
- od wschodu: ul. Krapkowicka.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Analizowany obszar usytuowany jest w zachodniej części Opola w obrębie Szczepanowice (niewielka część analizowanego obszaru znajduje się także w obrębie Opole i Półwieś). Teren ten jest już w znacznej mierze zurbanizowany. Dominuje na nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedla Zaodrze (przy ul. Prószkowskiej) oraz zlokalizowana w rejonie ul. Krapkowickiej. Ponadto występuje tutaj zabudowa usługowa znajdująca się głównie w rejonie ul. Niemodlińskiej i Krapkowickiej.

3) Stan władania

Badany obszar zajmuje powierzchnię ok. 18,91 ha. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych oraz gminy Opole. Ponadto występują tutaj także m.in. nieruchomości należące do Skarbu Państwa, województwa opolskiego, spółek prawa handlowego czy spółdzielni mieszkaniowej.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar w części wschodniej jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Krapkowickiej, który został przyjęty uchwałą nr XLVIII/511/09 Rady Miasta Opola z dnia 23 kwietnia 2009 r. Pozostała część terenu nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego mogą tu być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

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 funkcji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Niemodlińskiej,
- od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej wzdłuż ulicy Krapkowickiej,
- od południa: tereny kolejowe,
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Prószkowskiej.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadniają następujące fakty:

- potrzeba opracowania planu na terenie, który jeszcze nie jest objęty takimi ustaleniami w znacznej jego części,
- uregulowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania na wyznaczonych terenów,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem planu będzie określenie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania na obszarze, który dotychczas nie miał wprowadzonych takich regulacji w znacznej części. Poza tym uwzględnione zostaną aktualne potrzeby miasta związane z realizacją zabudowy mieszkaniowo-usługowej, układu drogowego, i uporządkowania zagospodarowania terenu.

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 kierunek zagospodarowania w granicach analizowanego terenu przewiduje strefę mieszkaniową 5.1.M jednostki urbanistycznej Zaodrze.

Przewidywane do uwzględnienia w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

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

