

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"TARNOPOLSKA I" 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, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24) w dniu 10 lutego 2026 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Tarnopolska I" w Opolu,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią

- od północnego-wschodu: rów melioracyjny,
- od południa: południowe granice działek ewidencyjnych nr 1093/3, 1093/4, 1095/6, 1095/7 obręb Gosławice,
- od zachodu: zachodnia granica terenu 1KDL w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu (Uchwała nr XLVI/870/17 Rady Miasta Opola z dnia 6 lipca 2017 r.).

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Obszar położony jest we wschodniej części miasta, na obszarze obrębu ewidencyjnego Gosławice. Usytuowany w rejonie ulic: Tarnopolskiej, Lwowskiej, Halickiej, Kresowej i Żytomierskiej. Obszar jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu przyjęty uchwałą nr XLVI/870/17 Rady Miasta Opola z dnia 6 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 2046), który wskazuje przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji i zieleni urządzonej oraz dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych). Przez obszar przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.

3) Stan władania na obszarze analizowanym

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 3 ha. Na strukturę własności obszaru składają się grunty gminy Opole, grunty osób fizycznych, spółek prawa handlowego.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ulicy Tarnopolskiej w Opolu przyjęty uchwałą nr XLVI/870/17 Rady Miasta Opola z dnia 6 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 2046). W związku z tym realizacja inwestycji może być prowadzona w oparciu o wydawane pozwolenia 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 północnego-wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren zieleni urządzonej (park sensoryczny) zlokalizowane wzdłuż ul. Tarnopolskiej,
- od zachodu: tereny użytkowane rolniczo przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

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

- dostosowanie planu miejscowego do nowych potrzeb rozwojowych miasta,
- 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 polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola z dnia 27 listopada 2025 r.).

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie ustalenie przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych, zapewnienie prawidłowych rozwiązań w zakresie odwodnienia terenu, obsługi komunikacyjnej, określenie zasad zagospodarowania, w tym wprowadzenie ograniczeń wzdłuż przebiegającej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w odpowiedzi na nowe potrzeby rozwojowe miasta.

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.

z up. Prezydenta Miasta

Maciej Wujec
Z-ca Prezydenta Miasta

Z up. Naczelnika
Biura Urbanistycznego

Zastępca Naczelnika
Biura Urbanistycznego

Krzysztof Śliwa

