

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY PŁK. WITOLDA PILECKIEGO I 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, z 2026 r. poz. 24), w dniu 10 marca 2026 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy płk. Witolda Pileckiego I w Opolu,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od południa: z zabudową mieszkaniowo-usługową zlokalizowaną przy ul. Ozimskiej oraz Centrum Usług Publicznych przy ul. płk. Witolda Pileckiego,
- od zachodu: z ul. Bohaterów Monte Casino,
- od wschodu: z ul. płk. Witolda Pileckiego,
- od północy: z linią kolejową nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów oraz nr 300 relacji Opole Główne – Opole Wschodnie.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Obszar opracowania usytuowany jest w centralnej części Opolą w granicy obrębu ewidencyjnego Opole. Jest to teren częściowo zabudowany – w zachodniej części znajduje się zabudowa usługowa (siedziba opolskiego oddziału Krajowej Administracji Skarbowej). Pozostała część obszaru objętego planem stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane oraz drogi. Na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście VIa" w Opolu, który został uchwalony uchwałą nr XXIV/436/16 Rady Miasta Opolą z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście VIa" w Opolu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 904). Obowiązujący plan miejscowy na analizowanym terenie ustala następujące przeznaczenia terenów: tereny usług oraz tereny dróg wewnętrznych – parkingi (U-KDW), tereny dróg publicznych: ulice główne (KDG), ulice lokalne (KDL) oraz ulice dojazdowe (KDD).

3) Stan władania

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 3,22 ha. Na strukturę własności obszaru składają się m.in. grunty gminy Opole oraz Skarbu Państwa.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście VIa" w Opolu, przyjętym uchwałą nr XXIV/436/16 Rady Miasta Opolą

z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście VIa" w Opolu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 904). 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 funkcji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej,
- od wschodu: tereny ogródków działkowych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej, tereny kolejowe,
- od północy: tereny kolejowe oraz ogródków działkowych,
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.

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 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. Naczelnika
Biura Urbanistycznego

Zastępca Naczelnika
Biura Urbanistycznego

Krzysztof Śliwa

Przydyent Miasta

Arkadiusz Wiśniewski

Zastępca Przydyenta Miasta

Maciej Wujec