

## ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „WRZOSKI VIII” 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 6 marca 2026 r. wykonana została analiza:

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

### 1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

#### 1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od południa: obwodnica południowa Opola, ul. Wrocławska,
- od południowego zachodu: droga polna na granica działce ewidencyjnej nr 748 obręb Wrzoski granicząca z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski IV”,
- od wschodu: ciek wodny Chróścinka,
- od południowego wschodu: droga polna na granica działce ewidencyjnej nr 1087 obręb Wrzoski,
- od północy i północnego zachodu: granica miasta Opola.

#### 2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Obszar opracowania usytuowany jest w zachodniej części Opola w granicy obrębu ewidencyjnego Wrzoski. Jest to teren niezabudowany, na którym obecnie znajdują się grunty orne i łąki oraz grunty leśne.

#### 3) Stan władania

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 250 ha. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych (grunty orne i łąki) oraz Skarb Państwa (grunty leśne). Grunty gminne to jedynie drogi polne na granicach planu.

#### 4) Decyzje administracyjne

Na obszarze przystąpienia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w Planie Ogólnym Opola nie występuje tu obszar uzupełnienia zabudowy, w związku z tym realizacja inwestycji nie może następować w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

#### 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 południowego zachodu: grunty orne i łąki z przeznaczeniem produkcyjno-usługowym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski IV”,
- od wschodu i południowego wschodu: grunty orne i łąki,
- od północy i północnego zachodu poza granicami miasta Opola: grunty orne i łąki oraz grunty leśne, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Leśnej w Karczowie,
- od południa: połączenie obwodnicy południowej Opola z ul. Wrocławską oraz tereny z przeznaczeniem usługowym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski V”,

## 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. 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, a w Planie Ogólnym Opola znajduje się w strefach gospodarczych (4SP, 5SP). Poza tym uwzględnione zostaną aktualne potrzeby miasta związane z realizacją zabudowy produkcyjno-usługowej.

## 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

Zastępca Prezydenta Miasta  
Maciej Wujec

Prezydent Miasta  
Arkadiusz Waniorowski