

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. SAMBORSKIEJ 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 z późn. zm.) w dniu 5 sierpnia 2025 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej 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 opracowania

Proponowane granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Samborskiej w Opolu stanowią:

- od północy: ulica Samborska,
- od południa: południowe granice nieruchomości przylegających do ulicy Samborskiej,
- od wschodu: ulica Grodzieńska,
- od zachodu: ulica Borysławska.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Teren położony jest we wschodniej części miasta, stanowi część jednostki urbanistycznej Malinka. Obszar ten obejmuje dwie nieruchomości, na których znajdują się budynki usługowe – usługi opieki zdrowotnej oraz obiekt infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

3) Stan władania na obszarze analizowanym

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 18 a, a na jego strukturę własności składają się grunty osób fizycznych oraz grunty gminne.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu przy Alei Wincentego Witosa - ul. Lwowskiej w Opolu (uchwała nr LVIII/648/06 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2006 r.). 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 tereny mieszkaniowe tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze wynika przede wszystkim z potrzeby aktualizacji zapisów obowiązującego planu miejscowego pod względem formalno-prawnym oraz z uwagi na nowe potrzeby związane z lokalizacją obiektu infrastruktury społecznej na nieruchomości stanowiącej własność gminy.

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie zaktualizowanie przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników urbanistycznych.

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 przewiduje m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: strefa mieszkaniowa jednostki urbanistycznej Malinka (21.1.M). Najważniejsze z ustaleń odnoszą się zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Przewidywane do uwzględnienia w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodnie z ustaleniami procedowanego Studium.

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.

z up. Prezydenta Miasta
Maciej Wujec
Z up. Prezydenta Miasta