

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"GRUDZICKA 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) w dniu 4 listopada 2025 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Grudzicka I" 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. Nowowiejska,
- od wschodu: ul. Grudzicka,
- od południa: ul. Wschodnia,
- od zachodu: linia kolejowa nr 301 relacji Opole Główne – Namysłów.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Obszar położony jest we wschodniej części miasta, na terenie Kolonii Gosławickiej. Usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Wschodniej, Grudzickiej i Nowowiejskiej. Obszar jest częściowo zurbanizowany i wymaga zapisów porządkujących. Obszar przylega do terenów zamkniętych linii kolejowej nr 301 relacji Opole-Namysłów. Obszar obejmuje tereny produkcyjno-składowo-magazynowe, usługowe, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny zieleni nieurządzonej. Przez obszar analizowany przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

3) Stan władania na obszarze analizowanym

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię prawie 23 ha. Na strukturę własności obszaru składają się grunty gminy Opole, grunty osób fizycznych, spółek prawa handlowego, spółdzielni mieszkaniowej, a także grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym w jego granicach mogą 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 oraz ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od wschodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług wzdłuż ul. Grudzieńskiej,
- od południa: tereny produkcyjno-usługowe, składy i magazyny wzdłuż ul. Wschodniej,
- od zachodu: tereny kolejowe oraz tereny produkcyjno-usługowe, składy i magazyny.

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,
- uregulowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania na wyznaczonych terenach,
- 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 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.

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 kierunki zagospodarowania przewiduje strefę mieszkaniową (oznaczoną symbolem 22.1.M) oraz strefę aktywności gospodarczych (oznaczoną symbolem 22.4.P) jednostki urbanistycznej Kolonia Gosławicka.

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.