

## ANALIZA

W oparciu o przepisy art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), wykonana została w dniu 20 października 2009 r. analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu,
- stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolą,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

### I. ZASADNOŚĆ

#### 1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od południa: ulica Nysy Łużyckiej,
- od zachodu: Odra,
- od północy: Cementowania Odra,
- od wschodu: kamionka Odra.

#### 2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Analizowany obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia i jest zurbanizowany. Obszar przeznaczony jest na zabudowę mieszkaniową, usługi oraz zieleń. Zlokalizowana tu zabudowa mieszkaniowa to wielorodzinne bloki do jedenastu kondygnacji wysokości. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą liczne garaże. Duże znaczenie ma istniejący obiekt handlowy „Obi”, który wyróżnia się w przestrzeni ze względu na zajętą powierzchnię oraz generowany ruch komunikacyjny. Poza tym znajdują się tu obiekty Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, Przedszkole Publiczne, budynki Urzędu Miasta oraz siedziby wielu firm. Cały obszar przecięty jest boczną koleją biegnącą do Cementowni Odra.

#### 3) Stan władania na obszarze analizowanym:

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 25 ha. W strukturze własnościowej dominują grunty gminne i skarbu państwa.

#### 4) Decyzje administracyjne:

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a zatem wydawane są tu decyzje o warunkach zabudowy. Część obszaru objęta jest obowiązkiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolą ze względu na zlokalizowany wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Dla tego obszaru wydawane mogą być jedynie decyzje dla inwestycji celu publicznego.

#### 5) Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze uzasadnia

przede wszystkim ustanowienie obowiązku opracowania planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolą oraz potrzeba opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych.

- 6) Wykonano prace przedplanistyczne, w zakresie których sporządzono dokumentację geodezyjną (mapy zasadnicze sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:1000) i ekofizjograficzną.
- 7) Dotychczasowe zagospodarowanie terenów przyległych do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- od wschodu: istniejąca kamionka Odra,
  - od północy: istniejąca zabudowa usługowa wzdłuż ulicy Budowlanych,
  - od zachodu: tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu,
  - od południa: tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście II - centrum” w Opolu.

## **II. STOPIEŃ ZGODNOŚCI**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. oraz Uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie zmiany wyżej wymienionego Studium) na przedmiotowym terenie określa następujące kierunki rozwoju zainwestowania urbanistycznego:

- 48UC – strefa lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 21AG – strefa aktywności gospodarczych,
- 23Z – strefa zieleni i wód powierzchniowych,
- obwodnica śródmiejska, trasa odrzańska.

Poza tym w Studium wskazano obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **WNIOSEK WYNIKAJĄCY Z ANALIZY:**

W związku z art. 14 ust. 1 i 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola stwierdzam potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przygotowała:  
Magdalena Śliwa  
Starszy specjalista w Biurze Urbanistycznym