

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „CMENTARNA 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w dniu 9 maja 2024 r. wykonana została analiza:

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

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią

- od północy: ulica Cmentarna,
- od zachodu: cmentarz komunalny,
- od południa: droga wewnętrzna na przedłużeniu ulicy Profesora Leszka Kuberskiego.
- od wschodu: planowana droga na przedłużeniu ulicy Zbyszka Bednorza.,

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Analizowany obszar usytuowany jest w zachodniej części Opola w obrębie Półwieś, w sąsiedztwie cmentarza komunalnego. Jest to teren w części zurbanizowany, na którym znajduje się szkoła, a w sąsiedztwie powstaje zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

3) Stan władania na obszarze analizowanym

Badany obszar zajmuje powierzchnię około 3 ha. W strukturze własnościowej dominują grunty gminne.

4) Decyzje administracyjne

Analizowany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr XXXIV/708/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej – Józefa Kokota w Opolu, w związku z tym realizacja inwestycji może następować w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę.

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 układów przestrzennych oraz ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: za ulicą Cmentarną teren usługowy i niezagospodarowany teren przeznaczony w obowiązującym planie na zieleń urządzoną,
- od zachodu: teren cmentarza komunalnego,
- od południa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od wschodu: niezagospodarowany teren przeznaczony w obowiązującym planie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze uzasadnia konieczność przeanalizowania i ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników

zagospodarowania terenu uwzględniających nowe potrzeby miasta, w tym przeanalizowanie zasadności powiększenia terenów usług oświaty.

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie ustalenie przeznaczeń terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania uwzględniając aktualne potrzeby miasta związane z ewentualną rozbudową szkoły.

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.

Naczelnik
Biura Urbanistycznego
Aneta Werner-Wilk

z up. Prezydenta Miasta
Maciej Wujec
Z-ca i Prezydenta Miasta