

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „GOSŁAWICE IVa” 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w dniu 11 kwietnia 2024 r. wykonana została analiza:

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

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od północy: ulica Zapłocie,
- od południa: ulica Wygonowa,
- od zachodu: grunty rolne oraz strefa linii elektroenergetycznej 110 kV,
- od wschodu: Aleja Wincentego Witosa.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Obszar opracowania usytuowany jest w wschodniej części Opolą, w obrębie Gosławice. Teren użytkowany jest rolniczo. W granicach analizowanego obszaru znajduje się cmentarz parafialny. Przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia.

3) Stan władania

Badany obszar zajmuje powierzchnię ok. 18,3 ha. Strukturę własności obszaru tworzą grunty osób fizycznych, gminy Opole oraz kościoła lub związków wyznaniowych.

4) Decyzje administracyjne

Analizowany obszar znajduje się w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują tu: Uchwała nr XVII/355/19 Rady Miasta Opolą z dnia 24 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IV” w Opolu oraz Uchwała nr XIV/188/11 Rady Miasta Opolą z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” w Opolu. W związku z tym na przedmiotowym obszarze realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydane 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 obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji oraz ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: tereny rolnicze,
- od wschodu: zabudowa wielorodzinna oraz kościół,
- od południa: zabudowa mieszkaniowa,
- od zachodu: zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rolnicze.

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 ustalenia celu publicznego w postaci 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 związanych z zrealizowaniem celu publicznego w postaci usług oświaty.

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.