

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„CHMIELOWICE IV” W OPOŁU**

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 13 czerwca 2024 r. wykonana została analiza:

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

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od północy: ul. Nyska,
- od południa: granica administracyjna Opola,
- od zachodu: ulica Nyska, stanowiąca granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice I”,
- od wschodu: granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III”.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Obszar opracowania usytuowany jest w południowo-zachodniej części Opola w granicy obrębu ewidencyjnego- Chmielowice. Zajmuje powierzchnię ok. 44,5. ha. Jest to teren częściowo zurbanizowany – znajduje się tutaj przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz tereny składów i magazynów. Pozostałe tereny to tereny użytkowane rolniczo, a także przeznaczone na zieleń nieurządzoną. Przez teren przepływa rzeka Pruszkówka, znajduje się tam również linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz linia kolejowa relacji Opole Zachodnie – Nysa.

3) Stan władania

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 44,5 ha. W strukturze własnościowej dominują grunty osób fizycznych. Mniejszą powierzchnię zajmują grunty gminne oraz grunty Skarbu Państwa.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z tym realizacja inwestycji może następować w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy w oparciu o przepisy rozdziału V ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

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 funkcji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne, tereny zieleni ,
- od południa: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Opolskiej, Lipowej i Polnej (gm. Komprachcice),
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Róży Wiatrów, Johanna Gutenberga oraz tereny rolnicze,
- od wschodu: tereny rolnicze oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rejonie ul. Siennej.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadnia potrzeba opracowania planu miejscowego na terenach, które jeszcze nie mają ustalonych zasad zagospodarowania terenu, a pozostawienie możliwości realizacji inwestycji na zasadach ustalanych w decyzjach o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz zabezpieczenia przestrzeni dla inwestycji publicznych, a także może być przyczyną wielu konfliktów przestrzennych. Konieczne jest wprowadzenie odpowiednich zapisów, które regulowałyby sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.). Na obszarze zostały również złożone wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie ustalenie przeznaczenia terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze, który dotychczas nie miał opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poza tym uwzględnione zostaną aktualne potrzeby miasta związane z realizacją zabudowy mieszkaniowo-usługowej, czy układu drogowego.

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

Zastępca Prezydenta Miasta
Maciej Wujec

Prezydent Miasta
Arkadiusz Wisniewski