BU.6721.5.1.2024.AP.

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**„ulica Górna 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), w dniu 08 listopada 2024 r. wykonana została analiza:

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

**1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO**

**1) Granice analizowanego terenu stanowią**

* od północny: ul. Wygonowa,
* od wschodu: tory kolejowe- linia Opole- Kluczbork,
* od zachodu: ul. Górna,
* od południa: ul. Częstochowska.

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

Obszar w granicach opracowania planu zlokalizowany jest we wschodniej części Opola, w dzielnicy nr 06, w obrębie Kolonia Gosławicka. Teren ten jest częściowo zurbanizowany, charakteryzujący się w głównej mierze zabudową mieszkaniową jednorodzinną, po wschodniej stronie znajdują się tereny przemysłowe, a pozostałą część stanowią grunty niezabudowane przeznaczone na użytek rolny.

**3) Stan władania na obszarze analizowanym**

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię 54,31 ha. Struktura własności charakteryzuje się przeważającą częścią gruntów należących do osób fizycznych, pozostałe grunty należą do Gminy Opole.

**4) Decyzje administracyjne**

Aktualnie na opracowywanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Górnej w Opolu (Uchwała nr LVI/597/09 Rady Miasta Opola z dnia 29.10.2009 r.). Dokument ten jest obowiązujący w świetle przepisów prawa i w związku z tym można wydawać na jego podstawie decyzje administracyjne, w tym pozwolenia na budowę.

**5) Prace przedplanistyczne**

Na potrzebyniniejszej 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 oraz ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

* od północy: tereny zieleni,
* od zachodu: tereny usług zdrowia- szpital oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
* od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
* od wschodu: tereny produkcji i usług.

**2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU**

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu na przedmiotowym obszarze uzasadnia potrzeba zaktualizowania zapisów obowiązującego planu do znowelizowanych przepisów prawa oraz możliwość przeanalizowania wprowadzenia zmian w przeznaczeniach terenu i zasadach kształtowania zabudowy.

**3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA**

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie dostosowanie zapisów aktualnie obowiązującego planu do znowelizowanych przepisów prawa oraz ustalenie możliwości zmian przeznaczeń terenów i zasad kształtowania zabudowy.

**4. USTALENIE ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH**

Zakres prac planistycznych wynika z art. 15 ust. 2 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.