

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „NOWA WIEŚ KRÓLEWSKA I” 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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), w dniu 4 lutego 2025 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Królewska I” w Opolu,
- stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice analizowanego terenu stanowią:

- od północy: linia kolejowa nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne,
- od zachodu: ulica Mieszka I,
- od południa: ulica Jerzego i Ryszarda Kowalczyków,
- od wschodu: linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Badany obszar położony jest we wschodniej części Opola w granicach obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś Królewska. To teren częściowo zurbanizowany, gdzie znajduje się m.in. zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ul. Bolesława Chrobrego, Krystiana Minkusa, Pionierskiej, czy Mieszka I. Na analizowanym obszarze znajdują się również obiekty produkcyjne i usługowe zlokalizowane głównie przy ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, jak również przy ul. Bolesława Chrobrego. Znaczna część obszaru opracowania projektu planu to tereny użytkowane obecnie rolniczo. Przez badany teren przebiega linia kolejowa nr 277 relacji Opole Groszowice – Wrocław Brochów, a także graniczy on bezpośrednio z linią kolejową nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne.

3) Stan władania

Badany obszar zajmuje powierzchnię ok. 37,2 ha. Na strukturę własności obszaru składają się głównie grunty osób fizycznych oraz Skarbu Państwa. Występują również grunty będące własnością gminy, województwa i spółek prawa handlowego.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym w jego granicach mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

5) Prace przedplanistyczne

Na potrzeby niniejszej analizy wykonano prace przedplanistyczne obejmujące m.in. pozyskanie dokumentacji geodezyjnej, w tym mapy zasadniczej, mapy ewidencji gruntów i budynków. Wykonano również inwentaryzację terenu, analizę własności oraz analizę wniosków umieszczonych w rejestrze wniosków o sporządzenie bądź zmianę planu.

6) Zagospodarowanie terenów przyległych

Dotychczasowe zagospodarowanie terenów przyległych do obszaru analizowanego, istotne w kontekście kontynuacji funkcji oraz ustalenia wymagań dotyczących zabudowy na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- od północy: tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Wyzwolenia, Ignacego Paderewskiego, Alberta Einsteina, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowane przy ul. Wschodniej i Tadeusza Rejtana, a także teren usług sportu (stadion żużlowy) zlokalizowany przy ul. Wschodniej,
- od wschodu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowane przy ul. Wschodniej i Głogowskiej oraz tereny rolnicze,
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowane przy ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, Bolka II, Juliana Tuwima, Mikołaja Reja, Jagiellonów,
- od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowane przy ul. Jerzego i Ryszarda Kowalczyków, Józefa von Eichendorffa, Bolesława Limanowskiego.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym obszarze uzasadniają następujące fakty:

- potrzeba opracowania planu na terenie, który jeszcze nie jest objęty takimi ustaleniami,
- uregulowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu ważnych ciągów komunikacyjnych i odpowiednich dla nich rezerw terenu oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania na wyznaczonych terenach,
- konieczność wprowadzenia odpowiednich zapisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym określenie wskaźników urbanistycznych (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, wskaźnik miejsc postojowych, udział powierzchni biologicznie czynnej itp.),
- potrzeba uwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r.).

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem planu będzie określenie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania na obszarze, który dotychczas nie miał wprowadzonych takich regulacji.

4. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ ZE STUDIUM

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola przyjętego uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. Dokument ten jako kierunki zagospodarowania przewiduje strefę mieszkaniową

(oznaczoną symbolem 23.1.M) oraz strefę aktywności gospodarczych (oznaczoną symbolem 23.3.P) jednostki urbanistycznej Nowa Wieś Królewska.

Przewidywane do uwzględnienia w planie miejscowym przeznaczenia terenu są zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

5. USTALENIE ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Zakres prac planistycznych wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. WNIOSEK WYNIKAJĄCY Z ANALIZY

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

z up. Prezydenta Miasta
Mariusz Wujec
Prezydent Miasta