

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL. DRZYMAŁY 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w dniu 19 sierpnia 2026 r. wykonana została analiza:

- zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Drzymały w Opolu,
- ustalenia zakresu prac planistycznych dla przedmiotowego obszaru.

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

1) Granice opracowania

Proponowane granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Drzymały w Opolu stanowią:

- od północy: północna granica działki ewidencyjnej 166101_1.0103.2/31,
- od południa: ulica W. Drzymały,
- od wschodu: ulica J. Kani,
- od zachodu: teren Wyższego Międzydiecezjalnego Seminarium Duchownego.

2) Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym

Teren położony jest we wschodniej części Śródmieścia Opolą (Dzielnica VIII, jednostka urbanistyczna Śródmieście) i jest zagospodarowany na cele usługowe, w tym zabudowany obiektami administracyjnymi Śląskiego Oddziału Straży Granicznej. Część budynków to obiekty zabytkowe, położone w strefie ochrony konserwatorskiej. Na przedmiotowym obszarze znajdują się niewielkie fragmenty zieleni, w tym pojedyncze drzewa.

3) Stan władania na obszarze analizowanym

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 0,5 ha, a na jego strukturę własności składają się głównie grunty Skarbu Państwa oraz Gminy Opole.

4) Decyzje administracyjne

Badany obszar jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIId” w Opolu (uchwała nr LXXIII/1270/23 Rady Miasta Opolą z dnia 25 maja 2023 r.). W związku z tym realizacja inwestycji może być prowadzona w oparciu o wydawane pozwolenia na budowę.

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 analizowanego obszaru, istotne w kontekście kontynuacji oraz ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny usług po południowej, wschodniej i północnej stronie obszaru, a także tereny zabudowy mieszkaniowej po stronie zachodniej. Tereny te położone są na obszarze rewitalizacji i podlegają stopniowym przekształceniom

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze wynika przede wszystkim z potrzeby aktualizacji zapisów obowiązującego planu miejscowego pod względem nowych potrzeb związanych z rozbudową obiektów Śląskiego Oddziału Straży Granicznej. Infrastruktura związana z bezpieczeństwem kraju współcześnie wymaga dostosowania do nowych potrzeb, a potrzeby te w zakresie rozbudowy obiektów usługowych określono w złożonym wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. OGÓLNE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE I PRZEWIDYWANE ROZWIĄZANIA

Głównym zadaniem opracowywanego dokumentu będzie zbadanie możliwości zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego „Śródmieście VIIId” w Opolu i wprowadzenie ewentualnych zmian mających na celu uwzględnienie nowych potrzeb. Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego w planie ogólnym Opola przyjętym uchwałą nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 stycznia 2025 r. znajduje się w strefie usługowej 127SU, dla której maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wnosi 3,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 21 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%. Jednocześnie należy zauważyć, iż wskaźniki urbanistyczne mogą być tu modyfikowane z uwzględnieniem wyznaczonego obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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.

Z up. Naczelnika
Biura Urbanistycznego

Zastępca Naczelnika
Biura Urbanistycznego

Krzysztof Śliwa

2

Skarbnik Miasta

Renata Cwirzen - Szymańska

Z up. Prezydenta Miasta

Maciej Wujec
Prezydent Miasta