



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO OPOLA

2025

Spis treści:

WYKAZ SKRÓTÓW	4
1. WSTĘP	5
1.1. Wprowadzenie	5
1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania planu ogólnego	5
1.3. Cel i zakres uzasadnienia do planu ogólnego	7
1.4. Źródła i materiały	10
1.5. Przebieg prac nad planem ogólnym	16
2. STREFY PLANISTYCZNE	19
2.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	19
2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	21
2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	22
2.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	23
2.5. Strefa usługowa	23
2.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	24
2.7. Strefa gospodarcza	24
2.8. Strefa produkcji rolniczej	25
2.9. Strefa infrastrukturalna	26
2.10. Strefa zieleni i rekreacji	26
2.11. Strefa cmentarzy	27
2.12. Strefa górnictwa	27
2.13. Strefa otwarta	28
2.14. Strefa komunikacyjna	28
3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	31
3.1. Zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	31
3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Opolu	31
4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	32
4.1. Zasady wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	32
4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w Opolu	32
4.3. Granice obszaru zabudowy śródmiejskiej	33
5. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	34
5.1. Zasady ustalania gminnych standardów urbanistycznych	34
5.2. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	34
5.3. Gminny katalog stref planistycznych	35
5.4. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	54
6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OPOLA	55
6.1. Polityka przestrzenna Opola	55
6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	59
6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	61
6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	65

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	66
6.6. Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi	66
6.7. Strefy ochronne ujęć wody	67
6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	67
6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	67
6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	68
6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej.....	69
6.12. Zabytki	69
6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	76
6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	77
6.15. Obszary ograniczonego użytkowania	80
6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	80
6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	81
6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	83
6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	83
6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	83
6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego	83
6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.....	83
6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ...	96
6.24. Opracowanie ekofizjograficzne	101
6.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	111

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego Opola:

Załącznik 1 Prezentacja graficzna uwarunkowań rozwoju

Załącznik 2 Prezentacja graficzna danych przestrzennych planu ogólnego

WYKAZ SKRÓTÓW

studium	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
POG	plan ogólny gminy
OUZ	obszaru uzupełnienia zabudowy
plan	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ekofizjografia	opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Opola
u.p.z.p.	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r.) oraz jej zmiany: • ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) • ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527)
rozporządzenie	rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
strategia	Strategia rozwoju Opola
uzasadnienie	uzasadnienie planu ogólnego
PRG	Państwowy Rejestr Granic
EGiB	Ewidencja Gruntów i Budynków
BIP	Biuletyn Informacji Publicznej

1. WSTĘP

1.1. Wprowadzenie

System planowania przestrzennego w Polsce jest uregulowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest on od 2020 r. istotnie zmieniany w związku z prowadzoną reformą. W przyjętej ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dotychczasowego systemu na poziomie lokalnym wyeliminowano studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zobowiązano gminy do opracowania planów ogólnych. Wprowadzona kolejna zmiana tj. ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw zachowuje dotychczas obowiązujące studia do 30 czerwca 2026 r. Studium nigdy nie było aktem prawa miejscowego, lecz dokumentem kierunkowym, wyrażającym politykę przestrzenną gminy i wiążącym organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Każdy opracowywany w gminie plan musiał uwzględniać ustalenia studium, tzn. być z nim zgodny, natomiast decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę z dokumentem tym nie musiały być zgodne. Tak skonstruowany system planowania przestrzennego powodował chaos w przestrzeni i brak konsekwencji w prowadzonej lokalnie polityce przestrzennej gminy. Odpowiedzią na te problemy jest wprowadzona reforma, która obliguje gminy do uchwalenia nowego aktu prawa miejscowego, jakim jest plan ogólny. Co istotne, niedostosowanie się do aktualnych wymogów prawa i brak takiego dokumentu, jakim jest plan ogólny gminy **uniemożliwi** opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Opracowanie (w tym uchwalenie i wejście w życie) planu ogólnego jest zatem nie tylko powszechnym obowiązkiem samorządu, ale także wspólnym interesem publicznym i ważnym elementem prowadzonej polityki przestrzennej w gminie, aby nie doprowadzić do zatrzymania procesów budowlanych i rozwoju miasta.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania planu ogólnego

Obowiązek opracowania planu ogólnego wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego wymogami dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Plan ten jest aktem prawa miejscowego i będzie uwzględniany podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będzie stanowił podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W u.p.z.p. zawarto zakres merytoryczny oraz określono procedurę opracowania planu ogólnego. W aktach wykonawczych do u.p.z.p. zawarto zaś szczegółowe wymogi dotyczące zakresu merytorycznego planu ogólnego oraz dokumentacji planistycznej. Aktami wykonawczymi dotyczącymi planu ogólnego są:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775).

Należy mieć na uwadze, iż opracowanie planu ogólnego jest nowym obowiązkiem nałożonym na gminy. W związku z tym gminy nie mają jeszcze wielu doświadczeń związanych z opracowywaniem tego dokumentu, a dodatkowo przepisy prawa mogą ulegać pewnym modyfikacjom. Weryfikacja zapisów projektu planu ogólnego pod względem aktualnych wymogów prawa jest więc niezbędna na każdym etapie jego opracowania, a po uchwaleniu i wejściu w życie będzie on również podlegał ocenie aktualności co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy (zgodnie z art. 32 u.p.z.p.).

Biorąc pod uwagę obowiązek wynikający z ustawy, Rada Miasta Opola w dniu 29 lutego 2024 r. podjęła uchwałę nr LXXXIV/1435/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Opola na wniosek Prezydenta Miasta Opola. Procedura opracowania planu ogólnego wynikająca z art. 13i obejmuje m.in. składanie wniosków do planu, sporządzenie projektu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, udostępnienie dokumentów w Rejestrze Urbanistycznym (do czasu jego utworzenia w BIP), wystąpienie o opinie i uzgodnienia projektu, przeprowadzenie konsultacji społecznych i uchwalenie planu. Ważną częścią każdej procedury planistycznej według nowych zasad określonych w ustawie jest partycypacja społeczna (Rozdział 1a), dlatego też na gminę nałożono szereg obowiązków, w tym konieczność prowadzenia nie tylko akcji informacyjnej i edukacyjnej w zakresie planowania przestrzennego, ale również aktywnego włączania interesariuszy poprzez umożliwienie wypowiedzania się, składania wniosków, uczestnictwa w konsultacjach społecznych. Istotnym elementem nowych zasad jest również udostępnienie wszystkich wersji opracowywanych dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) już na wczesnym etapie procedury tj. z chwilą wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego.

Uwzględniając wymogi formalno-prawne Plan ogólny Opola jest dokumentem określającym przede wszystkim strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, a dodatkowo obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. W gminnych standardach urbanistycznych znajduje się katalog stref planistycznych zawierający profil funkcjonalny stref oraz wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, a także wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Procedura sporządzania planu ogólnego prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 13i w/w ustawy i obejmowała m.in. możliwość składania wniosków, wystąpienie o opinie i uzgodnienia, przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz uchwalenie planu. W procedurze tej mieści się również przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego. Nieodłącznym elementem dokumentacji jest tu także przygotowanie uzasadnienia planu ogólnego.

1.3. Cel i zakres uzasadnienia do planu ogólnego

Opracowanie planu ogólnego jest spełnieniem obowiązków nałożonych na gminę reformą systemu planowania przestrzennego. Zakres merytoryczny POG jest szczegółowo uregulowany w przepisach prawa, a ważnym elementem dokumentu jest niniejsze uzasadnienie. Najważniejszym celem opracowania uzasadnienia jest przedstawienie wszelkich uwarunkowań, które miały wpływ na podejmowane w planie ogólnym decyzje przestrzenne oraz wyjaśnienie przyczyn ich podjęcia. Ostateczny kształt planu ogólnego wynika nie tylko z bieżących potrzeb mieszkańców i użytkowników miasta, ale w dużej mierze zdefiniowany jest przez aktualne zagospodarowanie terenu i kontynuację myśli urbanistycznej, przepisy prawa, określone uwarunkowania rozwoju.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienia przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, w tym przedstawienie przeprowadzonych obliczeń, wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej, ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi zaś prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych, obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania. Część graficzną uzasadnienia sporządza się w postaci elektronicznej, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Część tekstowa uzasadnienia zbudowana jest z rozdziałów, w których poza wstępem zawarto przyczyny wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych oraz przeprowadzone obliczenia (rozdział 2), przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (rozdział 3), przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (rozdział 4), przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych (rozdział 5), oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy (rozdział 6).

Uwarunkowania rozwoju, których uwzględnienie w planie ogólnym wymagane jest w art. 13b u.p.z.p. i do których należy się odnieść w uzasadnieniu, obejmują:

- politykę przestrzenną określoną w Strategii rozwoju Opola,
- ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego,
- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- strefy ochronne ujęć wody,
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

- zabytki,
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Opola,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

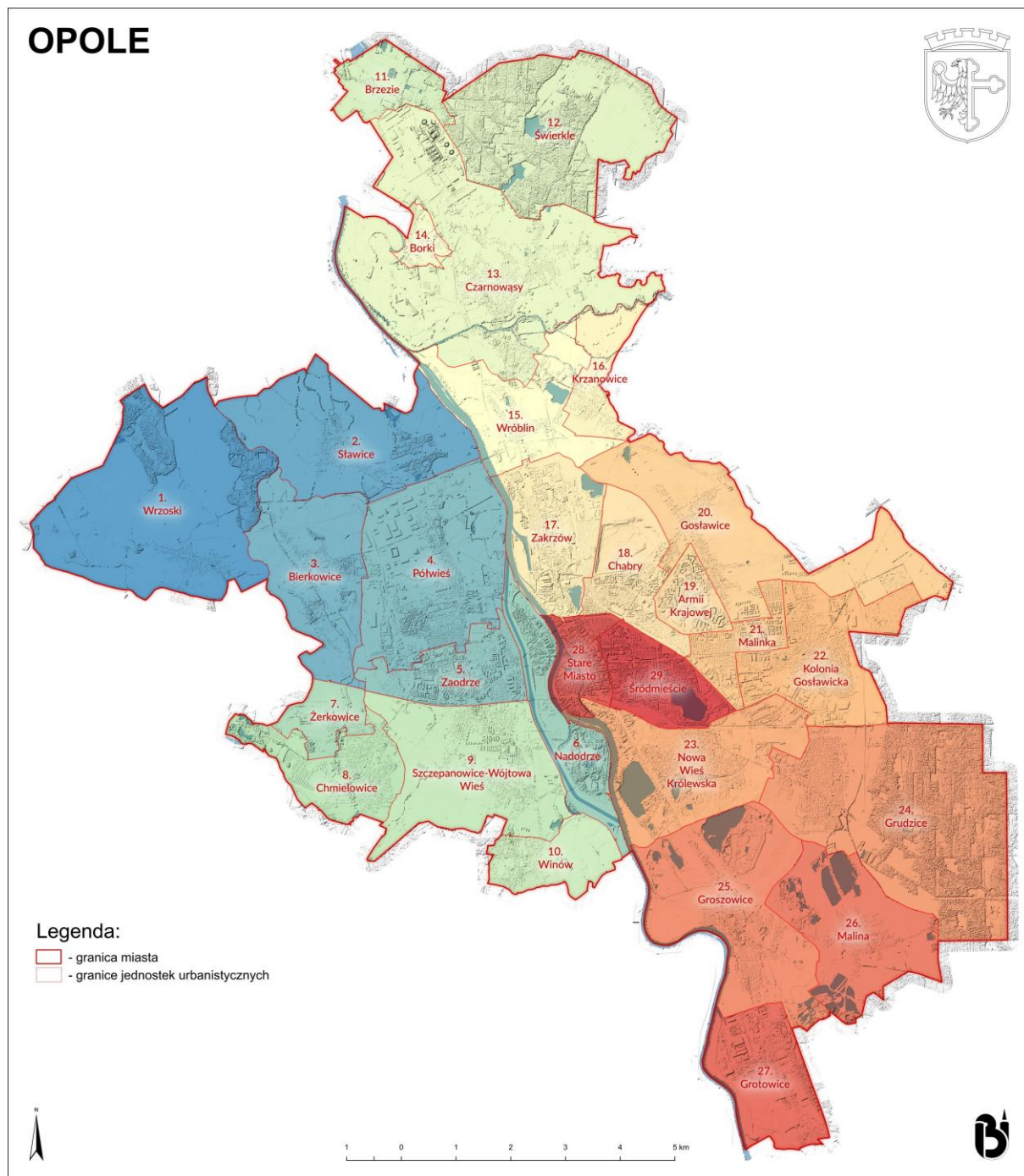
Tabela 1 Powierzchnia oraz liczba ludności w jednostkach urbanistycznych

l.p.	jednostka urbanistyczna	powierzchnia w ha	liczba ludności		2024-2019
			w 2019 r.	w 2024 r.	
1	Armii Krajowej	137,7	15841	14457	-1384
2	Bierkowice	547,9	655	838	183
3	Borki	65,4	470	444	-26
4	Brzezcie	205,7	208	200	-8
5	Chabry	312,0	7832	6963	-869
6	Chmielowice	336,0	2169	2918	749
7	Czarnowąsy	1415,0	3663	3718	55
8	Gosławice	765,2	2911	3431	520
9	Groszowice	807,7	2781	2731	-50
10	Grotowice	400,2	2985	2723	-262
11	Grudzie	1230,6	3214	3323	109
12	Kolonia Gosławicka	501,5	6488	6194	-294
13	Krzanowice	193,1	467	460	-7
14	Malina	563,5	1310	1292	-18
15	Malinka	168,3	11304	10383	-921
16	Nadodrże	325,1	5792	5049	-743
17	Nowa Wieś Królewska	653,3	4842	4562	-280
18	Półwieś	801,3	3380	3344	-36
19	Sławice	712,3	990	963	-27
20	Stare Miasto	175,6	9731	8590	-1141
21	Szczepanowice-Wójtowa Wieś	706,6	4844	5692	848
22	Śródmieście	284,9	16760	14884	-1876
23	Świerkle	860,8	564	553	-11
24	Winów	240,1	743	771	28
25	Wróblin	468,1	881	859	-22
26	Wrzoski	1148,2	607	618	11
27	Zakrzów	433,2	1411	1347	-64
28	Zaodrże	291,2	11330	10679	-651
29	Żerkowice	150,3	339	333	-6

Źródło: na podstawie danych Urzędu Miasta Opola.

Opole podzielone jest na jednostki urbanistyczne, które stanowią wydzielone przestrzennie obszary miasta. Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę i bilansowanie terenów prowadzone jest nie tylko dla całego miasta, ale także w poszczególnych jednostkach urbanistycznych. Prezentacja ustaleń planu ogólnego w odniesieniu do jednostek urbanistycznych jest czytelna, pozwala na sprawniejsze posługiwanie się dokumentem.

Rysunek 1 Podział Opola na jednostki urbanistyczne



Źródło: na podstawie danych Urzędu Miasta Opola.

1.4. Źródła i materiały

Plan ogólny sporządza się dla całego obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 u.p.z.p.). Jednym z podstawowych źródeł informacji jest więc Państwowy Rejestr Granic (PRG) stanowiący urzędową, referencyjną bazę danych, podstawę dla innych systemów informacji przestrzennej, wykorzystujących dane dotyczące podziałów terytorialnych kraju oraz ewidencji miejscowości, ulic i adresów. Z rejestru PRG pobrano więc dane w zakresie przebiegu granic Opola, obrębów ewidencyjnych, granic specjalnych, a także adresów i ich lokalizacji przestrzennej.

Z granic administracyjnych Opola należało w pierwszej kolejności wyłączyć tereny zamknięte, inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. W Opolu są tereny zamknięte, które zgodnie z art. 2 ust. 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne należy rozumieć jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Nieruchomości stanowiące tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej zostały wyłączone z opracowania, natomiast tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe są objęte ustaleniami planu ogólnego (szczegółowe informacje zawarto w rozdziale 6.14.).

Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych z wykorzystaniem materiałów geodezyjnych, takich jak granice działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Na potrzeby planu ogólnego Opola pozyskano więc dwukrotnie pełny zbiór danych BDOT500 oraz zbiór danych bazy EGIB (licencja z dnia 19 marca 2024 r. nr GiK.6642.2.11.2024_1661_P oraz licencja z dnia 3 września 2025 r. nr GiK.6642.2.53.2025_1661_P). Co istotne, zgodnie z rozporządzeniem do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy (§3 ust. 12). Wprowadzona zaś aktualizacja u.p.z.p. określiła, iż ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając granice i uwarunkowania rozwoju aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia (art. 13ba). W związku z tym dane pozyskano po przyjęciu przez Radę Miasta Opola w dniu 29 lutego 2024 r. uchwały nr LXXXIV/1435/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Opola, a następnie po przeprowadzonych konsultacjach społecznych. Należy mieć na uwadze, iż zarówno granice działek ewidencyjnych, jak i ich numeracja to zasób, który stale się zmienia, tym bardziej, że w Opolu przeprowadzana jest modernizacja danych. Stąd też niektóre informacje źródłowe, wnioski do POG, dane odnoszą się do dawnych numerów ewidencyjnych (ewentualne rozbieżności starano się wyjaśniać w trakcie prac nad POG).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy niezbędnym źródłem jest przyporządkowanie budynków zgodnie z Klasyfikacją Śródków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej. Informacje o budynkach pozyskuje się więc na podstawie danych pochodzących z danych:

ewidencji gruntów i budynków, obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 – 1:5 000 oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000 – 100 000. Co istotne, do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy. W związku z tym dane pozyskane na podstawie licencji z dnia 19 marca 2024 r. nr GiK.6642.2.11.2024_1661_P zawierały informacje w tym zakresie.

Dokumenty, które miały istotny wpływ na podjęte decyzje przestrzenne w ramach planu ogólnego gminy to przede wszystkim akty planowania przestrzennego, obowiązujące dotychczas na obszarze Opola. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (kolejno z: 2001 r., 2005 r., 2010 r., 2018 r.) to dokument określający politykę przestrzenną miasta, który dotychczas wiązał miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zarówno studium, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ukształtowały podział miasta na strefy funkcjonalne, przy czym należy podkreślić, studium jako dokument o charakterze strategicznym nie mógł stanowić o konkretnych lokalizacjach poszczególnych elementów zagospodarowania, natomiast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako akty prawa miejscowego określające przeznaczenia terenów zdefiniowały klasy przeznaczeń w poszczególnych strefach funkcjonalnych oraz ukształtowały wskaźniki urbanistyczne. Wykaz obowiązujących planów miejscowych zawiera tabela 2. W tabeli zawarto także opracowywane plany, które są w różnym stopniu zaawansowania procedury planistycznej.

Tabela 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Opolu

B2	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego Kolonia Gosławicka – Północ w Opolu
B4	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów-budownictwa jednorodzinnego Opole – Malina
B5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Odra II w Opolu
B6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grotowice w Opolu
B7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu
B8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego dzielnicy Grudzice – Południe w Opolu
B9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Groszowice III” w Opolu wraz z obrzeżem
B10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Bolkowice I” w Opolu wraz z obrzeżem
B12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Opole – Bierkowice
B13	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Opolu – Malinie
B15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulicy: Budowlanych – Jana III Sobieskiego, obwodnicy Północnej miasta Opola, terenów PKP i terenów o funkcji wytwórczo-magazynowej i transportowej w Opolu
B16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Gawędy, Jana Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu
B19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji i usług osiedla ZWM w Opolu
B20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy Alei Wincentego Witosa – ul. Lwowskiej w Opolu
B21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu
B24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głogowskiej – Rejtana w Opolu
B25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie” w Opolu
B26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Malinka w Opolu
B27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Groszowice – Metalchem w Opolu

B28	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy północnej – ul. Północnej w Opolu
B29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I – Wyspa Pasieka” w Opolu
B30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic: 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej – Ludowej w Opolu
B31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Opolu – Grudziecach (Północ)
B32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu
B34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście II – centrum” w Opolu
B35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu
B36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Krapkowickiej w Opolu
B37	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu
B38	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Górnej w Opolu
B39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu
B41	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na południe od ulicy Tarnopolskiej w Opolu
B42	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Andrzeja Struga w Opolu
B44	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wyspy Bolko w Opolu
B45	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gostawice I” w Opolu
B47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Zbożowej w Opolu
B49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu
B50	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kanał Ulgi - ul. Krapkowicka” w Opolu
B51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vb” w Opolu
B52	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych i Nysy Łużyckiej w Opolu
B54	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wyspy Bolko” w Opolu
B55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie WDPS II (Wschodnia Dzielnica Przemysłowo-Składowa) w Opolu
B56	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu
B57	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego plac M. Kopernika - ulica Studzienna w Opolu
B58	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. L. Powolnego w Opolu
B59	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Cmentarz komunalny „Centralny” w Opolu
B60	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu
B61	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skansen” w Opolu
B62	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Metalchem” w Opolu
B64	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVb” w Opolu
B65	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Oleskiej i Chabrów w Opolu
B66	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bierkowice-Zachód w Opolu
B67	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy M. Konopnickiej w Opolu
B68	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gostawice III” w Opolu
B69	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Groszowice I” w Opolu
B70	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu
B71	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Okrągłak” w Opolu
B72	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Arki Bożka – obwodnica w Opolu
B73	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Vc” w Opolu
B74	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIa” w Opolu
B75	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Józefa Waleckiego w Opolu
B76	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinka I” w Opolu
B77	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy W. Korfatego w Opolu
B78	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVc” w Opolu
B79	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Doliny Olszynki w Opolu
B80	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Andrzeja Struga oraz Świętego Jacka w Opolu

B81	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pl. Ignacego Daszyńskiego w Opolu
B82	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Groszowice II” w Opolu
B83	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Solidarności i ul. Tarnopolskiej w Opolu
B84	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVd” w Opolu
B85	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu
B86	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice II” w Opolu
B87	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu
B88	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu
B89	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIa – Piast” w Opolu
B90	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północna I” w Opolu
B91	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIb – Piast” w Opolu
B92	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej i Północnej w Opolu
B93	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIIa” w Opolu
B94	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVe” w Opolu
B95	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elektrownia – Czarnowąsy” w Opolu
B96	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borki” w Opolu
B97	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I” w Opolu
B98	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Metalchem w Opolu
B99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brzezie” w Opolu
B100	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski I” w Opolu
B101	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów II” w Opolu
B102	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu
B103	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IV” w Opolu
B104	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Północna II” w Opolu
B105	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice IIa” w Opolu
B107	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego w Opolu
B108	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IIa” w Opolu
B109	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VII” w Opolu
B110	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś III” w Opolu
B111	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinka II” w Opolu
B112	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Oleskiej i Kazimierza Sosnkowskiego w Opolu
B113	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wróblin I w Opolu
B114	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice I” w Opolu
B115	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice II” w Opolu
B116	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej - Józefa Kokota w Opolu
B117	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu
B118	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakrzów I” w Opolu
B119	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Ia” w Opolu
B120	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Okraglak I” w Opolu
B121	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Arki Bożka w Opolu
B122	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ozimskiej i Zielonogórskiej w Opolu
B123	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Złotej w Opolu
B124	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przedmieście Odrzańskie I” w Opolu
B125	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIIc - Piast” w Opolu
B126	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żerkowice I” w Opolu
B127	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gosławice V” w Opolu

B128	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wójtowa Wieś IV" w Opolu
B129	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "ulica Budowlanych I" w Opolu
B130	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "ulica Podlesie I" w Opolu
B131	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Malina I" w Opolu
B132	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Malina II" w Opolu
B133	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Grudzie I" w Opolu
B134	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice II" w Opolu
B135	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podmiejska I” w Opolu
B136	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wróblin II" w Opolu
B137	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gosławice VI" w Opolu
B138	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie szpitala przy Alei Wincentego Witosa w Opolu
B139	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Zakrzów IIa" w Opolu
B140	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVf” w Opolu
B141	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy I” w Opolu
B142	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy II” w Opolu
B143	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bierkowice-Wschód w Opolu
B144	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wschodniej I w Opolu
B145	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście VIIId" w Opolu
B146	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski III" w Opolu
B147	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gosławice VIII" w Opolu
B148	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "ulica Partyzancka II" w Opolu
B149	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczepanowice II w Opolu
B150	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście IIId" w Opolu
B151	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pisankowej w Opolu
B152	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Czarnowąsy III" w Opolu
B153	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski II" w Opolu
B154	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gosławice Va" w Opolu
B155	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kolonie Gosławicka I" w Opolu
B156	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "ulica Partyzancka III" w Opolu
B157	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski IV" w Opolu
B158	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wiejska I" w Opolu
B159	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zielonogórskiej i Wschodniej w Opolu
B160	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Firmowej w Opolu
B161	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Cmentarna I" w Opolu
B162	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bierkowice północ I" w Opolu
B163	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście IIId" w Opolu
B164	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice IV" w Opolu
B165	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Żerkowice III" w Opolu
B166	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wrzoski V" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Lipowej w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Chabry I" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bierkowice północ II" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie Ia" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Zaodrże I" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jana Brzechwy w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Zakrzów III" w Opolu

*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Czarnowąsy IV" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Czarnowąsy V" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Winów I" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Tarnopolskiej i ulicy Krzemienieckiej w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice III" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Przedmieście Odrzańskie II" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Vd" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Czarnowąsy VI" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sosnkowskiego i Ozimskiej w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Świerkle I" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Chmielowice III" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Malina III" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście IVa-Dubois" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gośławice IVa" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Chmielowice IV" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "ulica Górna I" w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wygonowej I w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Królewska I” w Opolu
*	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Samborskiej w Opolu

*projekty planów

Ważnym dokumentem jest również Strategia rozwoju Opola, która po reformie przejmie rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i będzie wpływała na kształtowaną politykę przestrzenną miasta. Opole miało opracowaną Strategię rozwoju Opola do 2030 r., która została przyjęta uchwałą nr XV/282/19 Rady Miasta Opola z dnia 29 sierpnia 2019 r. i była w dużej mierze dokumentem aktualnym, nie zawierała jednak modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, który powinien być od 2020 r. obowiązковым jej elementem. W związku z tym w 2024 r. rozpoczęto opracowanie nowej Strategii inicjowane reformą systemu planowania przestrzennego w Polsce. Nowa strategia jest w trakcie opracowania. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarto w rozdziale 6.1.

Na kształt prowadzonej polityki przestrzennej miasta wpływa także Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego przyjęty uchwałą nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1798). Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarto w rozdziale 6.2. Na poziomie regionalnym również ważnym dokumentem jest Audyt krajobrazowy województwa opolskiego, który przyjęto uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego nr XIV/158/2025 z dnia 25 marca 2025 r. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarto w rozdziale 6.23.

Uwarunkowania przyrodnicze określają predyspozycje do rozwoju poszczególnych funkcji w mieście, dlatego Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Opola to ważny dokument umożliwiający podejmowanie decyzji przestrzennych. W 2005 r. w Opolu była kompleksowo opracowana dokumentacja ekofizjograficzna, która była aktualizowana w 2015 r., a następnie po powiększeniu Opola w 2017 r. Biorąc pod uwagę, iż plan ogólny to nowy dokument, który musi

uwzględniać uwarunkowania wynikające z ekofizjografii (art. 13b pkt 6) w 2024 r. opracowano nową dokumentację. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarto w rozdziale 6.24.

Na potrzeby opracowania planu ogólnego gminy przeprowadzono obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a wyniki zawarto w rozdziale 6.25. Zgodnie z wymogami rozporządzenia obliczenia te uwzględniają aktualną i prognozowaną liczbę mieszkańców gminy, a także liczbę mieszkańców według stanu sprzed 20 lat oraz prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań. Dane do przeprowadzenia obliczeń powinny być aktualne, udostępnione przez statystykę publiczną. W przypadku planu ogólnego Opola najnowsze dane udostępniane przez GUS odnoszą się do 2023 r.

Na potrzeby opracowania POG uwzględniono również decyzje Wojewody Opolskiego, w tym:

- decyzja Wojewody Opolskiego o ustaleniu lokalizacji kolejowej z 7 listopada 2019 r. znak: IN.I.747.5.2019.AZ polegającej na przebudowie linii kolejowej na odcinku Kędzierzyn-Koźle — Opole Groszowice, obejmującej: linię kolejową nr 136 Kędzierzyn-Koźle — Opole Groszowice od km -0,206 do km 37,511 oraz linię kolejową nr 132 Bytom — Wrocław Główny od km 94,281 do km 97,210, w ramach zadania „Prace na linii kolejowej E30 na odcinku Kędzierzyn-Koźle — Opole Zachodnie”;
- decyzja Wojewody Opolskiego o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej z 18 października 2019 r. znak: IN.I.747.4.2019.MBA dla inwestycji pn.: „Opracowanie dokumentacji projektowej na podstawie materiałów opracowanych w ramach projektu „Prace na linii kolejowej E30 na odcinku Kędzierzyn-Koźle — Opole Zachodnie” linia kolejowa nr 132 Bytom — Wrocław Główny na odcinku Opole Groszowice — Opole Zachodnie w zakresie linii nr 132 od km 97,210 do km 101,100”;
- decyzja Wojewody Opolskiego o ustaleniu inwestycji celu publicznego z 9 lutego 2021 r. znak: IN.I.746.47.2020.AB p.n. „Przebudowa linii kolejowej na odcinku Kędzierzyn-Koźle — Opole Groszowice, obejmująca linię kolejową nr 136 Kędzierzyn-Koźle — Opole Groszowice od km 0,206 do km 37,511 w ramach zadania Prace na linii kolejowej E30 na odcinku Kędzierzyn-Koźle — Opole Zachodnie” na dz. 112, ark. 19, obręb Groszowice, miasto Opole.

1.5. Przebieg prac nad planem ogólnym

Opracowanie planu ogólnego pozwala na kształtowanie polityki przestrzennej miasta przyjmującej ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę działania samorządu Opola. Podejmując wyzwania związane z wprowadzeniem reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce przyjęto, że opracowanie planu ogólnego miasta jako nowego i nadrzędnego dokumentu planistycznego jest ważnym celem. Realizacja tego celu wymagała przyjęcia określonego harmonogramu prac, który wiązał się nie tylko z przygotowaniem samego dokumentu, ale także dodatkowymi opracowaniami istotnie wpływającymi na poszczególne decyzje przestrzenne.

Jednym z podstawowych zagadnień determinujących rozwój miasta są uwarunkowania przyrodnicze, które stanowią zestaw określonych cech środowiska przyrodniczego umożliwiających bądź ograniczających lokalizację określonych funkcji w konkretnych miejscach. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe jest dokumentem, który kompleksowo ocenia te predyspozycje wskazując obiektywnie, które tereny możliwe są do zabudowy, a które są istotne dla prawidłowego

funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. W związku z tym przygotowanie zaktualizowanego opracowania ekofizjograficznego dla Opola było jednym z pierwszych etapów prac nad planem ogólnym. Dokumentacja była opracowywana w okresie od czerwca do grudnia 2024 r.

Reforma systemu planowania przestrzennego w Polsce wiąże się przede wszystkim z wprowadzeniem zupełnie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny oraz z przeniesieniem dotychczasowej polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do strategii rozwoju lokalnego. W związku z tym w Opolu podjęto prace nad opracowaniem nowej Strategii rozwoju Opola, która będzie zawierała komponent przestrzenny tj. politykę przestrzenną, która od 2001 r. kształtowana była w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Biorąc pod uwagę, iż Studium przestaje obowiązywać w 2026 r. (lub z chwilą wejścia w życie planu ogólnego), zakłada się, iż do tego czasu zostanie przyjęta Strategia rozwoju Opola, której jednym z elementów będzie kontynuowana polityka przestrzenna miasta.

We współcześnie przyjętym systemie planowania przestrzennego partycypacja społeczna zajmuje niezwykle ważne miejsce (rozdział 1a w u.p.z.p.). Co istotne partycypacja ta polegać ma nie tylko na umożliwieniu udziału interesariuszom planowania przestrzennego w przygotowaniu dokumentów planistycznych poprzez składanie wniosków i uczestnictwo w konsultacjach, ale to także prowadzenie działań edukacyjnych i informacyjnych o istocie, celach i zasadach planowania i zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym na potrzeby opracowywanego planu ogólnego Opola przeprowadzono spotkania informacyjno-edukacyjne, zorganizowano punkt informacyjno-konsultacyjny, w którym na bieżąco można było uzyskać informację na temat opracowywanego nowego dokumentu, pomoc przy wypełnianiu wniosków. Przygotowaną ulotkę, materiały edukacyjne udostępniono w BIP, w siedzibie Urzędu Miasta Opola, przekazano Radom Dzielnic.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Opola została podjęta 29 lutego 2024 r. (uchwała nr LXXXIV/1435/24 Rady Miasta Opola). W okresie od marca do maja 2024 r. można było składać wnioski do procedowanego dokumentu. Wielu wnioskodawców złożyło pisma po upływie wyznaczonego terminu i wnioski te służyły poznawaniu potrzeb, stanowisk i pomysłów interesariuszy jednak nie podlegały formalnemu rozpatrywaniu.

Ze względu na wprowadzony obowiązek opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo Rejestrze Urbanistycznym) projektu planu ogólnego przekazywanego do opinii i uzgodnień wszyscy zainteresowani mogli już na tym etapie zapoznać się z pierwszą wersją projektu planu i w związku z tym kierowali do Urzędu liczne pytania i pisma. Opublikowany projekt nie podlegał jednak bieżącym modyfikacjom, dlatego zainteresowanych złożeniem wniosków i uwag do projektu planu informowano o upływie terminu i braku możliwości rozpatrywania pism na aktualnym etapie opracowania planu.

Projekt planu ogólnego Opola udostępniony do opinii i uzgodnień opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola w dniu 24 marca 2025 r. Opublikowane materiały obejmowały pliki: dane przestrzenne (APP), Uzasadnienie planu ogólnego (pdf), Prezentację graficzną uwarunkowań planu ogólnego (pdf, jpg), Prezentację graficzną danych przestrzennych planu ogólnego

(pdf, jpg), a także Prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego: część tekstową (pdf), Uwarunkowania środowiska (załącznik graficzny nr 1 pdf), Zagrożenia środowiska (załącznik graficzny nr 2 pdf), Ocenę potencjalnych oddziaływań na środowisko wskutek realizacji planu (załącznik graficzny nr 3 pdf), a także materiały dodatkowe tj. link do Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Opola z 2024 r. oraz do Instrukcji przeglądania danych przestrzennych.

Etap opinii i uzgodnień był złożonym procesem, ponieważ prowadzono go z wieloma interesariuszami, przeprowadzając liczne spotkania, rozmowy, działania edukacyjne. Na tym etapie wiele instytucji nie potrafiło przeglądać danych przestrzennych projektu planu ogólnego oczekując przekazania np. „uchwały planu ogólnego”, albo „tekstu i rysunku planu ogólnego”.

Ponowne uzgodnienia projektu planu oraz uzupełniające opinie przeprowadzono w okresie od 13 maja 2025 r. do 28 maja 2025 r. Skorygowane dokumenty przedłożone do ponownych opinii i uzgodnień opublikowano w BIP.

Plan ogólny gminy to dokument, którego forma nie jest oczywista i czytelna, ponieważ większość społeczeństwa na co dzień nie posługuje się danymi przestrzennymi. Dlatego też niezwykle ważnym elementem tej dokumentacji jest uzasadnienie planu ogólnego, które składa się z części tekstowej i graficznej i które ma celu nie tylko zaprezentować ustalenia planu ogólnego, ale także wyjaśniać przyczyny podjęcia określonych decyzji przestrzennych. Ważnym etapem prowadzonej procedury były więc konsultacje społeczne, na potrzeby których przygotowano dodatkowe materiały informacyjne (prezentacje, ulotki, plakat) pozwalające zrozumieć istotę, cele i zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby konsultacji projekt planu ogólnego przygotowano i udostępniono w różnych formach. Podstawową formą dokumentu był plik gml, który opublikowano w BIP i który można było odczytywać w przeglądarce danych przestrzennych. Biorąc pod uwagę, iż z takiej formy korzystali tylko niektórzy interesariusze, zdecydowano się także na udostępnienie projektu POG na portalu miejskim (<https://arcgisportal.um.opole.pl>). Dla osób preferujących tradycyjne formy prezentacji przygotowano także pliki pdf, jpg a także wydruki dokumentów. Dodatkowo przygotowano projekt planu ogólnego w formie atlasu z podziałem na jednostki urbanistyczne. W ramach konsultacji społecznych prowadzonych od czerwca do lipca 2025 r. odbyły się spotkania, uruchomiono punkt konsultacyjny, odbywały się dyżury projektanta. Umożliwiono interesariuszom zarówno kontakt osobisty, jak i zdalny (telefoniczny, poprzez wiadomości e-mail). Podstawową formą konsultacji było zbieranie uwag, które można było przekazywać na formularzu w dowolnej formie tj. tradycyjnie (dostarczone osobiście, wysłane pocztą), elektronicznie (poprzez e-mail, ePUAP). Do projektu planu ogólnego Opola wpłynęło ogółem 496 uwag, z których znaczną część uwzględniono, dlatego projekt planu musiał być ponownie skierowany do uzgodnień w niezbędnym zakresie.

2. STREFY PLANISTYCZNE

2.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Określenie stref planistycznych jest podstawowym ustaleniem planu ogólnego i obowiązkiem wynikającym z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami art. 13h ust. 2 pkt 1 w części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego wyjaśnia się przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym i przedstawia się obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3. Wyznaczając więc strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zabudową zagrodową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszar uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W tych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczone według zapisów Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę wnosi 25 530 mieszkańców. Rezerwa terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Opola przewidziana jest dla 41 250 mieszkańców, czyli znacznie większej liczby mieszkańców niż wynika to z obliczonego zapotrzebowania. Należy jednak zauważyć, iż ze Strategii rozwoju wynika, iż w Opolu występują szczególne potrzeby w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę. Szacuje się, że potrzeby te mogą wynosić około 65-70 tys. mieszkańców, co przekłada się na około 650 ha terenów mieszkaniowych. Wynika to m.in. z atrakcyjności miasta wojewódzkiego, rozwoju terenów inwestycyjnych, deficytu terenów mieszkaniowych, trendów na rynku mieszkaniowym tj. wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na mieszkańca i poprawy warunków mieszkaniowych, w tym zmniejszania się średniej liczby osób przypadającej na jedno mieszkanie. Strategia rozwoju Opola wskazuje więc występowanie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, które stanowią podstawę do dopuszczenia określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę niż wynika to z przeprowadzonych obliczeń (szczegółowo zagadnienie zostało omówione w rozdziale 6.25.).

Przekładając obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie mieszkańców na wielkość i rozmieszczenie stref oraz rodzaj i charakter dopuszczonej zabudowy należy przyjąć pewne założenia. Biorąc pod uwagę, iż Opole jest miastem wojewódzkim, średniej wielkości wskaźnik liczby mieszkańców na jednym hektarze wynosi 100 osób (średnio dla całego miasta), przy czym należy pamiętać, że wskaźnik ten jest niższy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (60 osób) i wyższy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (120 osób). W związku z tym przewiduje się, że rezerwa terenów w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wynosi blisko 120 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i blisko 560 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym

większa część tych terenów jest już zarezerwowana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strukturę miasta według ustalonych stref planistycznych przedstawia tabela 3.

Tabela 3 Powierzchnia i udział stref planistycznych w Opolu

symbol strefy	nazwa strefy	liczba stref	powierzchnia w ha	udział w powierzchni miasta w %
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	149	680,2	4,6
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	101	2682,7	18,1
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30	31,2	0,2
SU	strefa usługowa	207	725,1	4,9
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	10	85,2	0,6
SP	strefa gospodarcza	58	1960,1	13,2
SR	strefa produkcji rolniczej	14	35,9	0,2
SI	strefa infrastrukturalna	51	284,1	1,9
SN	strefa zieleni i rekreacji	178	1485,6	10,0
SC	strefa cmentarzy	26	65,3	0,4
SG	strefa górnictwa	2	203,1	1,4
SO	strefa otwarta	83	5643,5	38,0
SK	strefa komunikacyjna	46	961,6	6,5

Źródło: Plan ogólny Opola

W wyznaczonych strefach planistycznych SW, SJ i SZ suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ i SZ oblicza się zgodnie z Rozporządzeniem uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do przeprowadzanie obliczeń wykorzystano wzór:

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

gdzie:

- Ch – chłonność strefy wyrażona w liczbie mieszkańców,
- P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w ramach strefy planistycznej wyrażona w hektarach,
- I – wartość maksymalnej intensywności zabudowy wyznaczonej dla strefy,
- W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy dla strefy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w Opolu wynosi około 65-70 tys. mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi: dla strefy SW około

11400 mieszkańców (przy wskaźniku korelacji 120 osób na 1 hektar i nadziemnej intensywności zabudowy 1,0), dla strefy SJ 36000 (przy wskaźniku korelacji 60 osób na hektar i nadziemnej intensywności 0,5), co w sumie daje chłonność około 47400 mieszkańców, co stanowi około 70% zapotrzebowania na nową zabudowę.

2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczona jest symbolem SW. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu wyznaczono ogółem blisko **680 ha** stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, co stanowi 4,6% powierzchni miasta. Strefy te wyznaczono wyłącznie w tych miejscach, które już są zabudowane takim rodzajem zabudowy, a także przeznaczone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poza tym nie przewiduje się zupełnie nowych stref SW, ponieważ tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych zapewniają wystarczającą rezerwę. Strefy planistyczne stanowiące rezerwę znajdują się głównie w jednostkach urbanistycznych: Bierkowicach, Gosławicach i są to m.in.: 20SW, 83SW, 84SW, 85SW, 87SW, 88SW, 90SW, 91SW. Są one wyznaczone zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi i nie są jeszcze zabudowane.

W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną przewidziana jest **rezerwa terenu dla około 12 000 mieszkańców**.

W każdej strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dodatkowy profil obejmował teren zieleni naturalnej. W wielu strefach dodatkowym profilem były także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na istniejący stan zagospodarowania, a w strefach usytuowanych poza śródmieściem dopuszczono także tereny wód.

Wartość nadziemnej intensywności zabudowy w poszczególnych strefach mieści się w zakresie od 0,5 do nawet 6,0, przy czym wyższe wartości określono w Śródmieściu i wynikają zazwyczaj z ustaleń obowiązujących planów. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi niekiedy 100%, ale dotyczy to wyłącznie centrum miasta, przeważnie wartość tę określono na poziomie 40-60%. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi nawet 30-40 m i została określona na osiedlach z zabudową blokową, przeważnie wysokość zabudowy mieści się w przedziale 15-20 m. Wartość minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej określona w Rozporządzeniu wynosi 30%, jednak jest to niski wskaźnik, dlatego w wielu strefach został określony na poziomie 40-50%.

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona jest symbolem SJ. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy. Co istotne, w strefach SJ nie ma dopuszczonych ani jako profil podstawowy ani jako profil dodatkowy, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dlatego każdy budynek mieszkaniowy wielorodzinny, mimo niewielkich parametrów i charakteru zabudowy jednorodzinnej, musiał zostać wydzielony osobną strefą, gdy zawiera więcej niż 2 mieszkania. Takie sytuacje mają miejsce w kilku jednostkach urbanistycznych, m.in. w Nowej Wsi Królewskiej, Czarnowasach, Chmielowicach, Wójtowej Wsi, Groszowicach, Zakrzowie i dotyczy to wyłącznie istniejących obiektów.

W Opolu wyznaczono ogółem około **2683 ha** stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co stanowi 18% powierzchni miasta. Strefy te wyznaczono w tych miejscach, które już są zabudowane takim rodzajem zabudowy, a także przeznaczone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poza tym przewiduje się nowe strefy, jeszcze nie ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, będące uzupełnieniem i kontynuacją istniejących zespołów mieszkaniowych tj. w jednostkach urbanistycznych: Sławicach, Świerklach, Szczepanowicach-Wójtowej Wsi i są to: 3SJ, 17SJ, 101SJ

W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przewidziana jest **rezerwa terenu dla około 57 000 mieszkańców**.

W każdej strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną profil dodatkowy obejmował teren zieleni naturalnej, w wielu strefach teren wód, teren lasu, a w kilku teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalona jest przeważnie na poziomie 0,5, ale także wyżej tj. do 1, a nawet do 1,5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi zazwyczaj 25%, ale zdarza się także bardzo wysoki wskaźnik sięgający nawet do 60%. Maksymalna wysokość zabudowy przeważnie określona jest w przedziale 10-12 m. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikająca z Rozporządzenia to 30%, natomiast w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wskaźnik ten kształtowany na poziomie 50% pozwala na racjonalne kształtowanie warunków życia i środowiska.

2.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczona jest symbolem SZ. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

Funkcje związane z rolnictwem występują w Opolu, jednak należy mieć na uwadze, iż nie jest to działalność dominująca ani rozwijająca się. Nie przewiduje się nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, a jedynie zachowanie istniejących zagród. Dodać należy, iż zabudowa zagrodowa stopniowo wycofuje się, w projekcie planu ogólnego na wniosek właścicieli terenów, część zabudowy została objęta strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchnia stref ogółem wynosi w planie ogólnym **około 31 ha** i są to istniejące tereny. W każdej strefie dopuszczono jako profil dodatkowy zielen naturalną, w większości także usługi, a w niektórych wody i lasy.

W strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **nie przewiduje rezerwy terenu dla nowych mieszkańców**. Przyjęte wskaźniki urbanistyczne podobne są do ustalonych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Stąd też wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalona jest przeważnie na poziomie 0,5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi zazwyczaj 25%, ale zdarza się także bardzo wysoki wskaźnik sięgający nawet do 60%. Maksymalna wysokość zabudowy przeważnie określona jest w przedziale 10-12 m. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikająca z Rozporządzenia to 30%, natomiast w strefie tej wskaźnik kształtowany jest na poziomie 50%, co pozwala na racjonalne kształtowanie warunków życia i środowiska.

2.5. Strefa usługowa

Strefa usługowa oznaczona jest symbolem SU. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,

- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu strefy usługowe zostały wyznaczone nie tylko dla usług komercyjnych, ale w wielu przypadkach dla usług stanowiących infrastrukturę społeczną (przedszkola, szkoły, domy kultury) i dlatego są one istotne w kształtowaniu właściwej struktury jednostek urbanistycznych. Wyznaczone strefy usługowe to obszar o łącznej powierzchni **około 725 ha**. Profilem dodatkowym jest tu zawsze teren zieleni naturalnej, często teren wód, a także w wielu przypadkach – usług komercyjnych – teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów. Wartość nadziemnej intensywności zabudowy mieści się w przedziale od 0,5 do 2,5, ale w centrum miasta bywa określona nawet do wartości 6,0. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w wielu przypadkach jest określony do 100%, chociaż zazwyczaj w zakresie 40-60%. Maksymalna wysokość zabudowy sięga 30 m, ale przeważnie 15-20 m. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikająca z rozporządzenia wynosi 30%, natomiast w Opolu w wielu strefach wartość tę ustalono na niższym poziomie, ponieważ wynika to z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefa handlu wielkopowierzchniowego oznaczona jest symbolem SH. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren handlu wielkopowierzchniowego,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu wyznaczono 10 stref handlu wielkopowierzchniowego, które zajmują **łącznie 85 ha**. Strefy te rozmieszczone są w różnych częściach miasta np. w centrum, na obrzeżach miasta i większość stref objęta jest już ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dlatego wskaźniki urbanistyczne ukształtowane są w nich na różnych poziomach: nadziemna intensywność zabudowy w zakresie od 1,0 do 4,5, wskaźnik zabudowy od 35 do 100%, wysokość zabudowy od 15 m do 35 m i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej od 0 do 30%.

2.7. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza oznaczona jest symbolem SP. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren produkcji,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu wyznaczono strefy usługowe o łącznej powierzchni **około 1960 ha**, dla których profilem dodatkowym jest zawsze teren zieleni naturalnej oraz teren usług często teren wód, teren lasów. Wszystkie wskaźniki i parametry są tu ustalone na wysokim poziomie, ponieważ charakter zabudowy i zagospodarowania terenu podyktowany prowadzoną działalnością często wymaga wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 3,0-4,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 60-70%, maksymalna wysokość zabudowy do 50 m, a wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikająca z rozporządzenia to 20%.

2.8. Strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej oznaczona jest symbolem SR. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu strefy produkcji rolniczej usytuowane są wyłącznie w dotychczasowych lokalizacjach i nie przewiduje się ich powiększenia. Zajmują one łącznie **około 36 ha**, a ich profile dodatkowe oraz parametry i wskaźniki nawiązują do stanu istniejącego. Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynosi 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy mieści się w zakresie 25-40%, maksymalna wysokość zabudowy 10-12 m, a wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30-50%.

2.9. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna oznaczona jest symbolem SI. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren infrastruktury technicznej,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu strefy infrastruktury obejmują łącznie **około 284 ha**, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynosi przeważnie 1,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 20 m i wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%.

2.10. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji oznaczona jest symbolem SN. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren zieleni urządzonej,
- teren plaży,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone w każdej jednostce urbanistycznej i stanowią ważny element struktury osiedli, ponieważ gwarantują dostęp do podstawowych obiektów infrastruktury społecznej. Zajmują one łącznie **około 1485 ha**, co stanowi prawie 10% powierzchni miasta. Powierzchnia stref w dużej mierze wynika z objęcia wszystkich ogrodów działkowych takim profilem. Jako profil dodatkowy w każdej strefie dopuszczono teren usług sportu i rekreacji oraz teren zieleni naturalnej. W niektórych strefach dopuszczono także teren usług kultury oraz teren usług handlu detalicznego. Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przeważnie wynosi 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, a wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50%.

2.11. Strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy oznaczona jest symbolem SC. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren cmentarza,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu wyznaczono 26 stref cmentarzy (cmentarze czynne oraz zamknięte), które zajmują łącznie powierzchnię **około 65 ha** i dla których profil dodatkowy obejmuje przeważnie teren usług kultu religijnego oraz teren zieleni naturalnej, a w przypadku większych, czynnych cmentarzy dopuszczono także usługi handlu detalicznego. Wskaźniki i parametry urbanistyczne w strefach ukształtowano na podobnym poziomie tj. nadziemna intensywność zabudowy 0,5, wysokość dopuszczanej zabudowy 10 m oraz wskaźnik zabudowy 30% i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%.

2.12. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa oznaczona jest symbolem SG. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren górnictwa i wydobywania,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu wyznaczono dwie strefy górnictwa zajmujące łącznie **około 203 ha**, w których dodatkowy profil funkcjonalny obejmuje teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji oraz teren zieleni urządzonej i teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Wskaźniki i parametry urbanistyczne w strefach ukształtowano na podobnym poziomie tj. nadziemna intensywność zabudowy 0,5, wysokość dopuszczanej zabudowy 40 m oraz wskaźnik zabudowy 50% i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%. Strefy górnictwa obejmują tereny i obszary górnicze, na których prowadzone są eksploatacje.

2.13. Strefa otwarta

Strefa otwarta oznaczona jest symbolem SO. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

W Opolu wyznaczono strefy otwarte obejmujące przede wszystkim tereny rolne, lasy, a także tereny nadwodne zajmują łącznie **około 5 643 ha**. W strefach otwartych zlokalizowana często jest infrastruktura techniczna przesyłowa, np. gazociągi wysokiego ciśnienia, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. W związku z tym parametry i wskaźniki urbanistyczne muszą tu uwzględniać lokalizację obiektów budowlanych o znacznych rozmiarach. Wskaźniki i parametry urbanistyczne w tych strefach ukształtowano więc na podobnym poziomie w zakresie: nadziemnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,1, wskaźnika zabudowy 20% i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 80%. Wysokość dopuszczanej zabudowy zróżnicowano zaś na 40 m jeśli zlokalizowane są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz 10 m jeśli takie obiekty nie są w nich zlokalizowane. Strefy otwarte różnią się także ze względu na dopuszczony profil dodatkowy tj. w części stref zlokalizowanych w sąsiedztwie stref gospodarczych i komunikacyjnych mają dopuszczone tereny elektrowni słonecznej, a część stref w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową nie dopuszcza takich terenów.

2.14. Strefa komunikacyjna

Strefę komunikacyjną można wyznaczyć w POG dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniami linii rozgraniczających teren. Jest oznaczona symbolem SK. Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy obejmuje:

- teren autostrady,
- teren drogi ekspresowej,
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- teren drogi głównej,
- teren komunikacji kolejowej i szynowej,
- teren komunikacji kolei linowej,

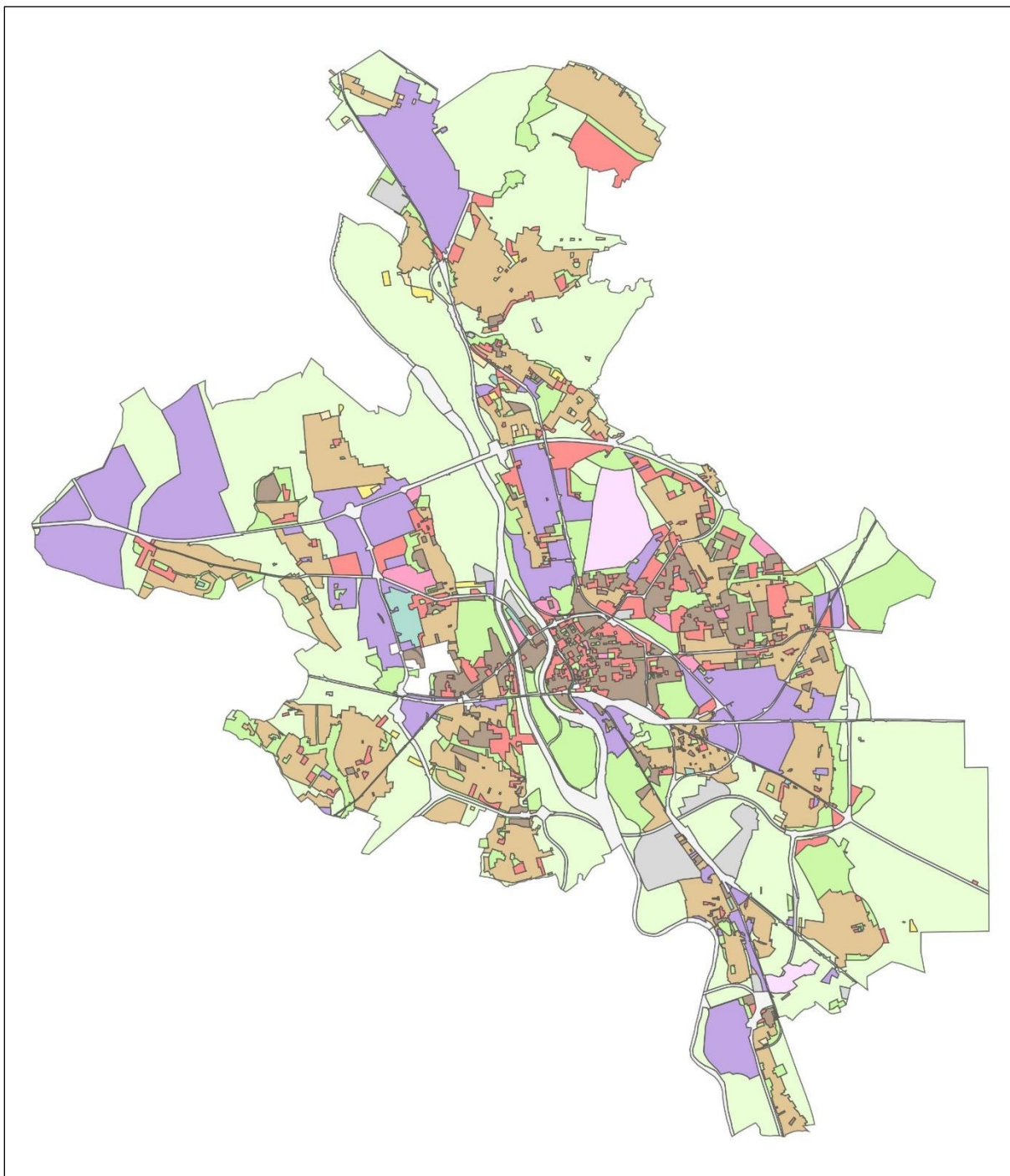
- teren komunikacji wodnej,
- teren komunikacji lotniczej,
- teren obsługi komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej może obejmować: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Profil dodatkowy dobierany jest indywidualnie do każdej wydzielonej strefy.

Stefy komunikacyjne w Opolu zajmują łącznie **około 962 ha**. Jest to szczególnie istotna strefa, ponieważ obejmuje strategiczne dla miasta elementy układu drogowego, kolejowego, drogę wodną. Obwodnice Opola (północna, południowa, wschodnia) są już obiektami w dużej części zrealizowanymi i istniejącymi albo mają linie rozgraniczające wydzielone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie decyzjach lokalizacyjnych. Należy jednak zauważyć, iż w odniesieniu do niektórych części dróg nie ma możliwości wyznaczenia stref komunikacyjnych w planie ogólnym ze względu na brak ustalenia linii rozgraniczających.

W odniesieniu do parametrów i wskaźników urbanistycznych dla stref komunikacyjnych obejmujących tereny kolejowe w oparciu o warunki uzgodnienia Urzędu Transportu Kolejowego – **zrezygnowano z ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.**

Rysunek 2 Strefy planistyczne



Źródło: projekt planu ogólnego Opola (uzgodnienia po konsultacjach)

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

3.1. Zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z jego zapisami granice obszaru uzupełnienia zabudowy wyznacza się biorąc pod uwagę zgrupowania określonych rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych uwzględniając budynki przemysłowe (101), handlowo-usługowe (103), biurowe (105), szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej (106), oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe (107), pozostałe budynki niemieszkalne (109), budynki mieszkalne (110). W zgrupowaniach nie mniej niż 5 budynków odległość między nimi nie może być większa niż 100 m. W kolejnych etapach wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wyznacza się obszar ograniczony krzywą prowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków w zgrupowaniach, a następnie po dodaniu obszarów, wewnątrz obszarów wyznacza się krzywą w odległości 40 m od granicy tych obszarów.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym nie jest obligatoryjnym jego elementem, ale wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną lub zagrodową oprócz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się również obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym umożliwia się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1a; nie stosuje się przepisu jedynie do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego, w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie).

3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Opolu

Biorąc pod uwagę, iż obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jedną z wytycznych do planowania terenów dedykowanych pod zabudowę, jego wyznaczenie za pomocą dostępnych narzędzi i zgodnie z instrukcją określoną w rozporządzeniu miało miejsce w przypadku planu Opola. Wygenerowany przez wtyczkę APP obszar uzupełnienia zabudowy w zasadzie nie podlegał modyfikacjom i został wprowadzony do planu. Jedynie zarządy dróg i kolei (Miejski Zarząd Dróg w Opolu oraz Urząd Transportu Kolejowego) określili warunki by ze stref komunikacyjnych wyeliminować obszar uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy wyznaczony obszar stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, czyli daje możliwość uzyskania takiej decyzji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar uzupełnienia zabudowy w Opolu zajmuje powierzchnię około 3000 ha.

4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

4.1. Zasady wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej została wprowadzona do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Definicja ta stanowi, że obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście **obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej**. Wyznaczanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym nie jest obligatoryjnym ustaleniem.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie definiuje zabudowę śródmiejską jako zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (§3 pkt 1).

Z kompozycyjnego punktu widzenia pojęcie zwartej zabudowy rozumiane jest zazwyczaj jako zabudowa „gęsta”, „obrzeżna” „pierzewowa”. Pod względem wskaźników urbanistycznych intensywna zabudowa to taka, której stosunek powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest wysoki. Wskaźnik ten zależy zatem od liczby kondygnacji zabudowy, wielkości terenu, charakteru zabudowy i jej rodzaju. Zazwyczaj intensywna jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w układach obrzeżnych na stosunkowo niewielkich działkach.

Istotnym warunkiem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest również występowanie budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Takie budynki mogą znajdować się jednocześnie w strefach o profilu wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodzinną.

4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w Opolu

Biorąc pod uwagę stanowisko Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazujące na potrzebę określenia w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej podporządkowanego historycznemu układowi urbanistycznemu, a także historycznej tkance miejskiej, obszar taki należy ustalić zgodnie z przyjętymi dotychczas strefami ochrony konserwatorskiej. Dodatkowo w Audycie krajobrazowym wyznaczono krajobraz priorytetowy o kodzie 16-318.52-44 Opole – Śródmieście, którego celem jest zapewnienie ochrony elementów krajobrazu kulturowego historycznego centrum miasta oraz kształtowanie zabudowy, zagospodarowania oraz użytkowania terenów w dostosowaniu do potrzeb ochrony zasobu kulturowego oraz zachowania i wzmacniania tożsamości regionalnej.

W dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych Opola również uwzględniano śródmieście i wprowadzano dla tego obszaru odpowiednie ustalenia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar ten w strukturze funkcjonalno-przestrzennej był oznaczony jako strefa mieszkaniowo-usługowa, natomiast w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów wprowadzano zapisy stanowiące o położeniu w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Wyznaczanie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu ogólnego. Ze względu na przyjętą definicję prawną obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz wskazania audytu krajobrazowego, a także potrzebę objęcia ochroną konserwatorską historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w Opolu wyznacza się obszar zabudowy śródmiejskiej.

4.3. Granice obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej w Opolu wyznaczony jest liniami kolejowymi od północy, wschodu i południa oraz Odrą od zachodu. Granice obszaru stanowią więc ulice: Armii Krajowej, Fabryczna, Rejtana, Pileckiego, Bohaterów Monte Casino, Batalionów Chłopskich. Obszar ten obejmuje jednostki urbanistyczne: Stare Miasto oraz Śródmieście i zajmuje powierzchnię blisko 340 ha.

5. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

5.1. Zasady ustalania gminnych standardów urbanistycznych

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych jest obowiązkowym zakresem planu ogólnego, wynikającym z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 13e gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych **obowiązkowo** określa:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia.

Profil funkcjonalny stref planistycznych jest szczegółowo uregulowany w rozporządzeniu i obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Co istotne, stref planistycznych nie można łączyć, ponieważ stanowią one zbiory rozłączone, nie można wyeliminować z nich profilu funkcjonalnego podstawowego, natomiast indywidualnie dobierany jest profil dodatkowy.

Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy można określić nie tylko dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR ale także dla stref SI, SN i SC. Poza tym wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej można określić nie tylko dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, ale także dla stref SG, SO i SK.

Gminne standardy urbanistyczne mogą poza wymaganym zakresem również zawierać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, które obejmują zapewnienie dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej: szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

5.2. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

W Opolu ustala się gminne standardy urbanistyczne w zakresie wymaganym oraz dopuszczonym u.p.z.p., tj. dla każdej wydzielonej strefy planistycznej z wyjątkiem stref komunikacyjnych obejmujące:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny stref planistycznych został określony na podstawie aktualnego użytku gruntowego, przeznaczenia terenu określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także – w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną – obszaru uzupełnienia zabudowy. Istotnym elementem kształtującym profil funkcjonalny stref planistycznych były także decyzje administracyjne, dotychczasowa polityka przestrzenna oraz wnioski wniesione do planu ogólnego.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (**wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej**) określono na podstawie aktualnego zagospodarowania terenu, a także zasad zagospodarowania określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został określony przeważnie na poziomie wynikającym z rozporządzenia, a w przypadku terenów, dla których obowiązujący plan przewidywał inny, niższy wskaźnik to określono niższy wskaźnik według ustaleń tego planu, jednak nie mniejszy niż najwyższy na danym terenie.

5.3. Gminny katalog stref planistycznych

W Opolu wydzielono 955 stref planistycznych, wyszczególnionych w tabeli 4. Gminny katalog stref planistycznych Opola określa profil funkcjonalny podstawowy stref nadany rozporządzeniem, profil dodatkowy indywidualnie dopasowany do strefy oraz wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 4 Gminny katalog stref planistycznych

unikalne oznaczenie	dodatkowy profil funkcjonalny stref planistycznych	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną					
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	35	14	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	40
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,8	30	12	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	25	18,5	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,2	30	13	40
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,2	30	13	40
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	30	12	30
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
11SW	teren zieleni naturalnej	1	30	12	40
12SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	20	12	40
13SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	35	8	30
14SW	teren zieleni naturalnej	1,5	30	12	30
15SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	25	12	30
16SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	15	30
17SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	45	15	25
18SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	15	30

19SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	15	30
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	40
21SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	70	18	30
22SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	35	12	30
23SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	20	12	50
24SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,4	40	11	40
25SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	20	30
26SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	15	30
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	15	30
28SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	16	50
29SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	75	12	25
30SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	30	22	20
31SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	16	50
32SW	teren zieleni naturalnej	1,5	40	15	30
33SW	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
34SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	4,4	40	40	30
35SW	teren zieleni naturalnej	1,5	40	15	35
36SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	30	30	30
37SW	teren zieleni naturalnej	2	50	30	30
38SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	30	30
39SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	17	30
40SW	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren wód	1	35	12	40
41SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	50	14	30
42SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	40
43SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	50
44SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	50
45SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	30	12	50
46SW	teren zieleni naturalnej	1	30	12	50
47SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	12	50
48SW	teren zieleni naturalnej	1,2	30	12	50
49SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	30	10	50
50SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	12	50
51SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	12	50
52SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	14	45
53SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	30	12	50
54SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,5	30	12	30
55SW	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
56SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	30	12	40
57SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	16	30
58SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	45	12	10
59SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	45	12	10
60SW	teren zieleni naturalnej	1,5	50	12	20
61SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
62SW	teren zieleni naturalnej	2	50	30	30
63SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	40	40	30
64SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	20	30
65SW	teren zieleni naturalnej	1	30	12	30
66SW	teren zieleni naturalnej	1,5	40	15	30
67SW	teren zieleni naturalnej	4,8	40	40	40
68SW	teren zieleni naturalnej	4,8	40	40	40
69SW	teren zieleni naturalnej	2	80	17	20
70SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	5	50	30	30
71SW	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
72SW	teren zieleni naturalnej	1,5	40	15	30

73SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
74SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
75SW	teren zieleni naturalnej	1,5	60	17	30
76SW	teren zieleni naturalnej	2,5	60	20	20
77SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	3	60	22	30
78SW	teren zieleni naturalnej	2	40	20	30
79SW	teren zieleni naturalnej	6	60	20	30
80SW	teren zieleni naturalnej	4	100	17	0
81SW	teren zieleni naturalnej	3	60	17	30
82SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	3	60	17	20
83SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	25	15	45
84SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	25	15	45
85SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	25	15	45
86SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,3	30	15	50
87SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,3	25	15	45
88SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,3	35	15	45
89SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	3,6	60	40	30
90SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	25	12	40
91SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
92SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	12	30
93SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	15	30
94SW	teren zieleni naturalnej	0,9	30	10	15
95SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	30
96SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	20	30
97SW	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	50
98SW	teren zieleni naturalnej	2	40	17	30
99SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	25	25	30
100SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	18	30
101SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	25	20	40
102SW	teren zieleni naturalnej	2	40	21	30
103SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
104SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
105SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
106SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
107SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
108SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
109SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	25	16,5	50
110SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
111SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
112SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	50
113SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	50	15	30
114SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	30
115SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
116SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
117SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
118SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
119SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
120SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
121SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
122SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
123SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50

124SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
125SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
126SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
127SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
128SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
129SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
130SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
131SW	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	50
132SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	50
133SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	12	50
134SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	30
135SW	teren zieleni naturalnej	1	40	12	10
136SW	teren zieleni naturalnej	1	60	12	20
137SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,5	30	12	10
138SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	30
139SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	50	12	30
140SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	12	30
141SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	10	40
142SW	teren zieleni naturalnej	2,4	40	18	30
143SW	teren zieleni naturalnej	0,8	25	18	40
144SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	12	30
145SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
146SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
147SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	50	20	30
148SW	teren zieleni naturalnej	2	50	20	30
149SW	teren zieleni naturalnej	2	50	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną					
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	50
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
4SJ	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
5SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	30
6SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	35	12	30
7SJ	teren zieleni naturalnej	1	35	12	30
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	11	50
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	11	50
13SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	40
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	50
15SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
17SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	50
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	60	10	40
20SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	40
21SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	30
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	12	50
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	35	12	30
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	8	40
25SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	40
26SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	30
27SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
28SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	50

29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	40
30SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	20	9	40
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	50
32SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	50
33SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	10	40
34SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	35	10	60
35SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	30	10	40
36SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	30	10	40
37SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
38SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	40	12	50
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	12	30
40SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	45	12	30
41SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	11	30
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	40
44SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	60	12	30
45SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	40
46SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	60	11	20
47SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	12	30
48SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	40
49SJ	teren zieleni naturalnej	1	30	12	30
50SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	40
51SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	10	40
52SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	12	30
53SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	50
54SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	30
55SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	40	14	30
56SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	30	12	30
57SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	40
58SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	40
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	50
60SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	40
61SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	50
62SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	40
63SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	30
64SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
65SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
66SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
67SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	10	30
68SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	30	10	50
69SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
70SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	50
71SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30
72SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
73SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	25
74SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	30
75SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	30	12	50
76SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
77SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	12	50
78SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
79SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
80SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	30
81SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
82SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	35	12	30
83SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	30
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
85SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	60	9	40
86SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	40	9	60
87SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	50	12	40

88SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	30
89SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
90SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	40
91SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	40	9	30
92SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	12	40
93SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	40
94SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
95SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
96SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	40
97SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	30	9	40
98SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	60	9	40
99SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	40
100SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	10	25	50
101SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową					
1SZ	teren zieleni naturalnej	1	40	10	35
2SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	40	12	35
3SZ	teren zieleni naturalnej	0,3	20	6	50
4SZ	teren zieleni naturalnej	0,3	20	6	50
5SZ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
6SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
7SZ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
8SZ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
9SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	40
10SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	12	40
11SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12	40
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12	40
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	35	10	40
14SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	50	12	40
15SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	20	40
16SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	12	40
17SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	30
18SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	12	50
19SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	12	50
20SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
21SZ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
22SZ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
23SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
24SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,8	30	10	40
25SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	10	30
26SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	15	50
27SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	12	50
28SZ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	50
29SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
30SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,2	20	10	60
strefa usługowa					
1SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
2SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	20
4SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	20
5SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	20
6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
7SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1	40	12	20

8SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	15	30
9SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	14	30
10SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
11SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
12SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	40
13SU	teren zieleni naturalnej	1,5	30	14	30
14SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	14	30
15SU	teren zieleni naturalnej	1,5	30	14	30
16SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	40
17SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
18SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	30
19SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	40
20SU	teren zieleni naturalnej	1,5	30	12	30
21SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	11	30
22SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	11	30
23SU	teren zieleni naturalnej	1	40	8	40
24SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	14	20
25SU	teren zieleni naturalnej	1	40	10	30
26SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	80	14	20
27SU	teren zieleni naturalnej	1,5	80	14	20
28SU	teren zieleni naturalnej	1	30	12	30
29SU	teren zieleni naturalnej	2	35	15	30
30SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	12	30
31SU	teren zieleni naturalnej	2	50	16	20
32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	20	30
33SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	20	30
34SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
36SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
37SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
38SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
39SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	50
40SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	30	12	50
41SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	12	30
42SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	50
43SU	teren zieleni naturalnej	2	40	12	20
44SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
45SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	15	30
46SU	teren zieleni naturalnej	0,6	30	13	50
47SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	15	20
48SU	teren zieleni naturalnej	2	60	16	20
49SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
50SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
51SU	teren zieleni naturalnej	2	40	20	30
52SU	teren zieleni naturalnej	2	40	25	30
53SU	teren zieleni naturalnej	2	40	25	30
54SU	teren zieleni naturalnej	2	40	20	30
55SU	teren zieleni naturalnej	2	40	20	30
56SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
57SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
58SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
59SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
60SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	15	30

61SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
62SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	15	30
63SU	teren zieleni naturalnej	2	50	12	30
64SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	30
65SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	40
66SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	15	30
67SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	18	30
68SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	14	15
69SU	teren zieleni naturalnej	1	40	13	30
70SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	35	35	30
71SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	20	30
72SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	40	20	30
73SU	teren zieleni naturalnej	2	40	18	30
74SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
75SU	teren zieleni naturalnej	2	40	25	30
76SU	teren zieleni naturalnej	2	40	20	30
77SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	20
78SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	3	30	25	30
79SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
80SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	25	30
81SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
82SU	teren zieleni naturalnej	0,5	20	10	15
83SU	teren zieleni naturalnej	2	30	15	15
84SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	15	30
85SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
86SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	40	25	30
87SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
88SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	12	45
89SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	10	20
90SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	30
91SU	teren zieleni naturalnej	2,4	60	16	30
92SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	10	20
93SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	45	12	10
94SU	teren zieleni naturalnej	1,5	60	12	20
95SU	teren zieleni naturalnej	2	40	10	40
96SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	12	30
97SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	45	7,5	10
98SU	teren zieleni naturalnej	2	40	12	30
99SU	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	30
100SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	60	12	30
101SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	15	30
102SU	teren zieleni naturalnej	1,2	40	11	30
103SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	15	40
104SU	teren zieleni naturalnej	3	50	20	30
105SU	teren zieleni naturalnej	2	40	25	20
106SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
107SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
108SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	30	15	30
109SU	teren zieleni naturalnej	2,5	100	20	0
110SU	teren zieleni naturalnej	2	50	20	15
111SU	teren zieleni naturalnej	2	80	17	20
112SU	teren zieleni naturalnej	6	40	15	30
113SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
114SU	teren zieleni naturalnej	2	60	25	30
115SU	teren zieleni naturalnej	6	100	20	10
116SU	teren zieleni naturalnej	2	60	15	30
117SU	teren zieleni naturalnej	4,2	70	30	30
118SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	20
119SU	teren zieleni naturalnej	6	100	22	0

120SU	teren zieleni naturalnej	4	80	25	10
121SU	teren zieleni naturalnej	1	25	15	30
122SU	teren zieleni naturalnej	3	60	21	25
123SU	teren zieleni naturalnej	2	60	20	20
124SU	teren zieleni naturalnej	1,7	50	15	20
125SU	teren zieleni naturalnej	1,6	40	12	30
126SU	teren zieleni naturalnej	3	50	20	30
127SU	teren zieleni naturalnej	3	60	21	25
128SU	teren zieleni naturalnej	2	40	20	30
129SU	teren zieleni naturalnej	2	60	16	20
130SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
131SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	30
132SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	60	16	5
133SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	12	20
134SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
135SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	15	30
136SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	15	30
137SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
138SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	15	30
139SU	teren zieleni naturalnej	1,5	65	10	15
140SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	30
141SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	30
142SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	13	40
143SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	15	30
144SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	13	40
145SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
146SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
147SU	teren zieleni naturalnej	2	50	20	5
148SU	teren zieleni naturalnej	2,4	60	15	20
149SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
150SU	teren zieleni naturalnej	0,8	25	10	40
151SU	teren zieleni naturalnej	1,2	50	16	40
152SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	30	12	40
153SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	35	10	30
154SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	13	40
155SU	teren zieleni naturalnej	2,5	50	18	30
156SU	teren zieleni naturalnej	0,9	30	12	40
157SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	40	30	40
158SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	2	60	15	20
159SU	teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	30
160SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
161SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
162SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
163SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
164SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	10	30
165SU	teren zieleni naturalnej	0,5	30	12	30
166SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	12	30
167SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	25	20
168SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	16	30
169SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	20	30
170SU	teren zieleni naturalnej	0,9	30	15	30
171SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	13	30
172SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	12	30
173SU	teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
174SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	20	30
175SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
176SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	15	30
177SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30

178SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	15	30
179SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
180SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	25	30
181SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	20	30
182SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	30
183SU	teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
184SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	40
185SU	teren zieleni naturalnej	1	30	12	40
186SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	25	10	40
187SU	teren zieleni naturalnej	0,8	25	9	40
188SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	25	10	40
189SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
190SU	teren zieleni naturalnej	1	30	12	40
191SU	teren zieleni naturalnej	1	30	12	40
192SU	teren zieleni naturalnej	1	30	12	40
193SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
194SU	teren zieleni naturalnej	1	30	12	40
195SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	12	30
196SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	20
197SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	12	30
198SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
199SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	40
200SU	teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	20
201SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	20
202SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
203SU	teren zieleni naturalnej	1,5	40	12	30
204SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	30
205SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	12	30
206SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
207SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
strefa handlu wielkopowierzchniowego					
1SH	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	20	30
2SH	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	85	25	30
3SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	15	30
4SH	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	15	30
5SH	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	35	15	5
6SH	teren usług, teren zieleni naturalnej	3	60	20	30
7SH	teren usług, teren zieleni naturalnej	4,5	100	16	0
8SH	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	15	20
9SH	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	40	25	30
10SH	teren usług, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,2	70	35	10
strefa gospodarcza					
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	60	300	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	155	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	70	50	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,6	60	50	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,6	60	50	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	5	70	50	10
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	30
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	35	12	30
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	20
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,6	60	30	20
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	12	20
12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,6	60	30	20

13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3,5	70	30	20
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	60	25	20
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	12	30
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	20	30
17SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	60	50	20
18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	20	20
19SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	40	15	50
20SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	50	18	20
21SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	60	20	20
22SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	50	20
23SP	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	12	30
24SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,3	45	20	20
25SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	5,2	60	15	10
26SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	20
27SP	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	15	20
28SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	20	20
29SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	3	40	15	20
30SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	40	12	30
31SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	12	30
32SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	12	20
33SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,7	60	12	20
34SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	10
35SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	40	12	20
36SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4,3	80	35	20
37SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	18	20
38SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	15	20
39SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	60	50	20
40SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	60	15	20
41SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
42SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	40	20	20
43SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	25	20
44SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	80	15	15
45SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	10	50
46SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	60	15	20
47SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	60	12	20
48SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2	40	12	30
49SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	60	15	20
50SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	20
51SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	20
52SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	20
53SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	70	15	20
54SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	60	15	20
55SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	5
56SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	8,4	70	50	10
57SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	60	15	30
58SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	20	30
strefa produkcji rolniczej					
1SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	30
2SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	30
3SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	12	30

4SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	50
5SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	25	12	50
6SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	12	30
8SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	60
9SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	12	50
10SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	45	8	15
11SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	12	20
12SR	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
13SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	10	50
14SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	10	50
strefa infrastrukturalna					
1SI	teren zieleni naturalnej	0,9	30	8	50
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
3SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	10	20
4SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
5SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
6SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	60	50	20
7SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
8SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
9SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	20	40
10SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	50	20
11SI	teren zieleni naturalnej	1,6	40	15	30
12SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	4,5	30	25	20
13SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	60	50	20
14SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
15SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
16SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
17SI	teren zieleni naturalnej	1	60	20	20
18SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	100	10	0
19SI	teren zieleni naturalnej	0,6	60	10	10
20SI	teren zieleni naturalnej	1	60	50	20
21SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10	20
22SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	10	20
23SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	50	20
24SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	60	15	20
25SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	60	10	20
26SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
27SI	teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	60	10	20
28SI	teren zieleni naturalnej	1,6	60	15	20
29SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
30SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
31SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	20
32SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
33SI	teren zieleni naturalnej	1	60	10	20
34SI	teren zieleni naturalnej	1	80	10	20
35SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
36SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
37SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
38SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	15	0
39SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	15	0
40SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0

41SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
42SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
43SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
44SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
45SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
46SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	15	0
47SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	60	50	0
48SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
49SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
50SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	10	40
51SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	10	50
strefa zieleni i rekreacji					
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
4SN	teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	70
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	10	10	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	10	10	70
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	10	10	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	20	10	50
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50

48

	teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
87SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	8	50
88SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
89SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
90SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
91SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
92SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
93SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
94SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
95SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
96SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
97SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,2	20	10	70
98SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20	10	80
99SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
100SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
101SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	5	5	50
102SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	10	10	50
103SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	10	10	50
104SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
105SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	10	50
106SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
107SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
108SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
109SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	10	70
110SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
111SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
112SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
113SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
114SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
115SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
116SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
117SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
118SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
119SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
120SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
121SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
122SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	20	50
123SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
124SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	50
125SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
126SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
127SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
128SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
129SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
130SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50

[illegible]

	gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
175SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	10	50
176SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,5	40	10	50
177SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,5	20	12	50
178SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,2	20	10	50
strefa cmentarzy					
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	10	30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
5SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
6SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,1	5	6	5
7SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
8SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	30
9SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
10SC	teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
11SC	teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
12SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	12	30
13SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	30
14SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
15SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
16SC	teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
17SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
18SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
19SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
20SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
21SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
22SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
23SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
24SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
25SC	teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
26SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	30
strefa górnictwa					
1SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	50	20
2SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	10	20
strefa otwarta					
1SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	10	15	80
2SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	15	80
3SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	15	80
4SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
5SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
6SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
7SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
8SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
9SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
10SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
11SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
12SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
13SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80

52

74SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
75SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
76SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
77SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
78SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
79SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	20	10	80
80SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,1	10	10	80
81SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,5	30	10	50
82SO	teren zieleni urządzonej	0,1	10	10	80
83SO	teren elektrowni słonecznej	0,1	10	10	80
strefa komunikacyjna					
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	20	50	50
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej				
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
6SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
7SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	15	0
8SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
9SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
10SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
11SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
12SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
13SK	teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	10	80
14SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	30	10	50
15SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	10	80
16SK	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
17SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
18SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
19SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej	1	60	20	0
20SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej				
21SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej	1	40	20	0
22SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
23SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
24SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
25SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
26SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
27SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
28SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
29SK	teren zieleni naturalne				

30SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
31SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
32SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
33SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
34SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	40	15	0
35SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
36SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren wód				
37SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	10	80
38SK	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	10	80
39SK	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0
40SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	20	0
41SK	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	10	80
42SK	teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
43SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
44SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
45SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	60	50	0
46SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	50	0

5.4. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej nie są obligatoryjnym ustaleniem planu ogólnego. Wydzielając strefy planistyczne w Opolu przyjęto założenie, że w każdej jednostce urbanistycznej są wydzielone strefy usługowe oraz strefy zieleni i rekreacji, które gwarantują dostępność infrastruktury społecznej na odpowiednim poziomie dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną. Ponadto zakłada się, że szczegółowe rozwiązania w tym zakresie będą przyjmowane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego po dokładniejszej analizie potrzeb związanych z infrastrukturą społeczną czy terenów zieleni i rekreacji.

6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OPOLA

6.1. Polityka przestrzenna Opola

Od 2001 r. polityka przestrzenna Opola była określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pierwszy dokument Studium przyjęto uchwałą nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. W 2005 r. uchwalono Zmianę Studium (uchwała nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.), a w 2010 r. Rada Miasta Opola przyjęła kolejną zmianę (uchwała nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.). W wyniku zmiany granic administracyjnych miasta w 2017 r. opracowano nowe Studium, które zostało przyjęte uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. Studium z 2018 r. jest dokumentem określającym politykę przestrzenną Opola w perspektywie do 2047 r., co wynikało z konieczności przeprowadzenia bilansów zapotrzebowania na nową zabudowę na podstawie danych z ostatnich 10 lat i w perspektywie 30 lat. W wyniku wprowadzonej reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce i wyeliminowania z niego studiów, został określony termin obowiązywania tych dokumentów. Studia zachowują więc moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. (art. 65 ust. 1 z.u.p.p.). Polityka przestrzenna miasta będzie natomiast określona w Strategii rozwoju Opola, ponieważ to właśnie strategia rozwoju gminy przejmuje rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i będzie dokumentem wyrażającym politykę przestrzenną gminy.

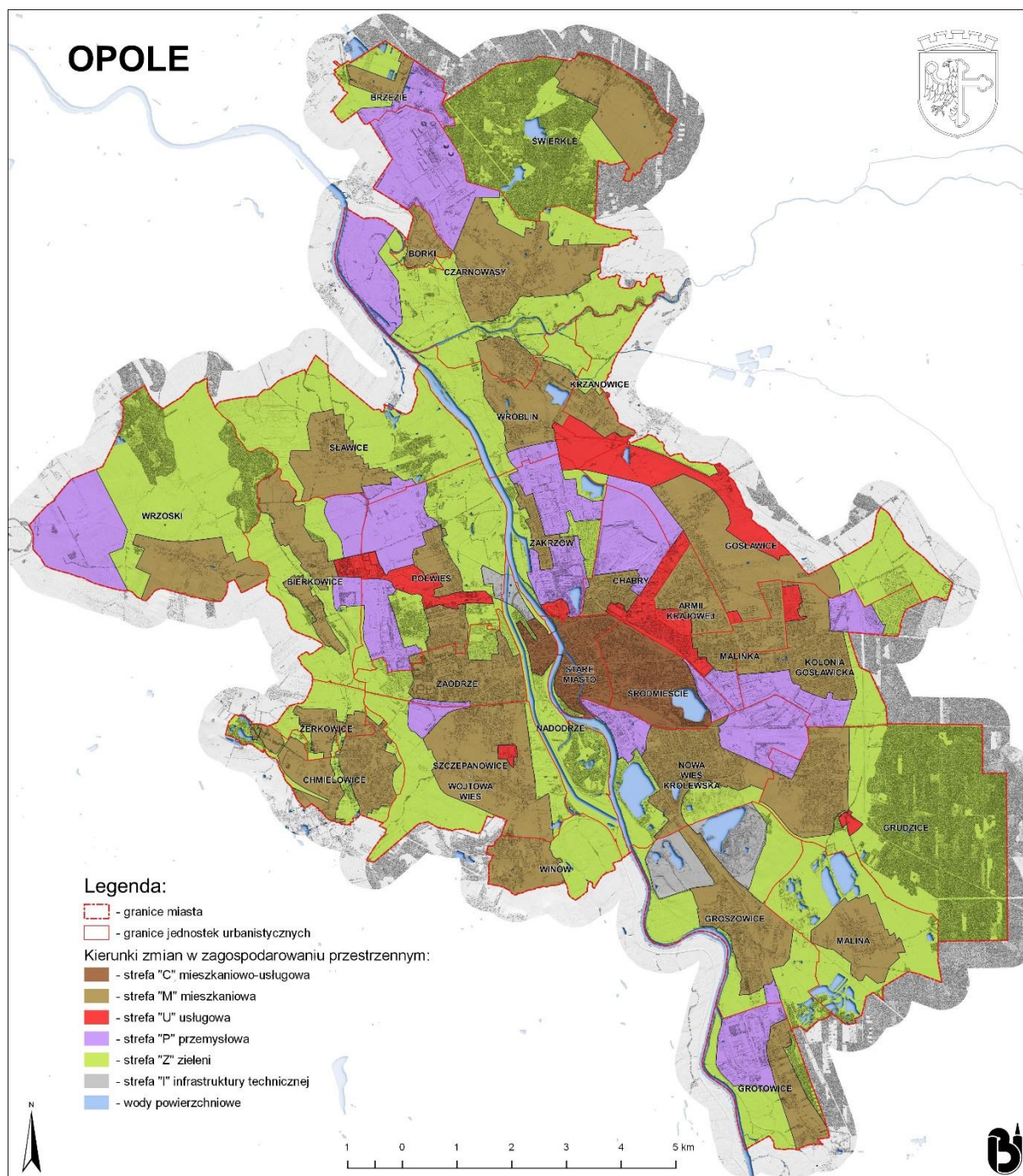
Biorąc pod uwagę, iż polityka przestrzenna Opola w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego była określona od 2001 r. oraz że była systematycznie weryfikowana i aktualizowana w odniesieniu do współczesnych potrzeb mieszkańców, można stwierdzić, iż jest skonstruowana nie tylko prawidłowo, ale też adekwatnie do istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych miasta. W związku z tym zakłada się, iż model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który kontynuuje kierunki rozwoju przyjęte w dotychczasowym Studium może być przeniesiony z pewnymi modyfikacjami do Strategii rozwoju Opola.

W okresie przejściowym, czyli do czasu, kiedy studium jest jeszcze dokumentem obowiązującym, a strategia rozwoju lokalnego nie została zaktualizowana, politykę przestrzenną Opola określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola z 2018 r. Dokument ten obejmuje część tekstową określającą uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz część graficzną przedstawiającą uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęte w Studium skupiają się na celach spójnych z celami określonymi w dokumentach strategicznych zapewniając zrównoważony i harmonijny rozwój z zachowaniem ładu przestrzennego. Najistotniejszym elementem polityki przestrzennej określonej w Studium Opola jest struktura funkcjonalno-przestrzenna, według której miasto podzielone zostało na 6 stref: mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową, usługową, aktywności gospodarczych, zieleni i wód powierzchniowych oraz infrastruktury. Co istotne, w Studium przyjęto podział miasta na jednostki urbanistycznej, których granice wynikały z przesłanek historycznych (dawne miejscowości

dołączone do Opola), a także nazw i granic obrębów geodezyjnych. W Opolu wyróżniono 29 jednostek urbanistycznych, w których znajdują się obszary o różnych funkcjach. W przyjętej polityce przestrzennej Opola istotne było to, że wyznaczone strefy stanowiły tzw. tereny brutto, czyli tereny nie tylko zajęte przez budynki związane bezpośrednio z reprezentowaną funkcją, ale również tereny towarzyszące funkcjom podstawowym, czyli uzupełniającym, wzbogacającymi je. Studium opracowano z uwzględnieniem aktualnego w 2018 r. stanu zagospodarowania miasta, uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz społeczno-gospodarczych. Przewidywano, iż liczba mieszkańców Opola będzie utrzymywała się w kolejnych latach na podobnym poziomie, że sukcesywnie będzie poprawiał się standard życia mieszkańców, czyli będzie wzrastała liczba budynków mieszkalnych i metraż powierzchni użytkowej przypadający na jednego mieszkańca. W konstruowanej wówczas polityce przestrzennej zwracano uwagę nie tylko na kwestie powierzchni użytkowej, ale także na zagadnienia standardu życia na osiedlach i w ramach jednostek urbanistycznych. Posługując się wielkością terenu brutto (osiedle, jednostka urbanistyczna) i netto (działka budowlana, teren wyznaczony w planie) starano się zapewnić mieszkańcom Opola nie tylko podaż powierzchni użytkowych mieszkań, ale także zapewnić odpowiednią infrastrukturę społeczną, komunikacyjną i techniczną. Zwracano uwagę, by na każdym osiedlu, w miarę możliwości tworzyć przestrzenie publiczne, tereny zieleni urządzonej, wyznaczać miejsca dedykowane usługom publicznym (edukacji, zdrowia, kultury) i tworzyć system przestrzeni otwartych zapewniający nie tylko ciągłość korytarzom przyrodniczym, ale także istotnie wspomagającym szarą infrastrukturę miasta poprzez możliwość gromadzenia wód opadowych. Tereny otwarte wraz z błękitno-zieloną infrastrukturą były najbardziej wrażliwym elementem studium, mimo wprowadzonego zakazu zabudowy często poddanym presji zabudowy.

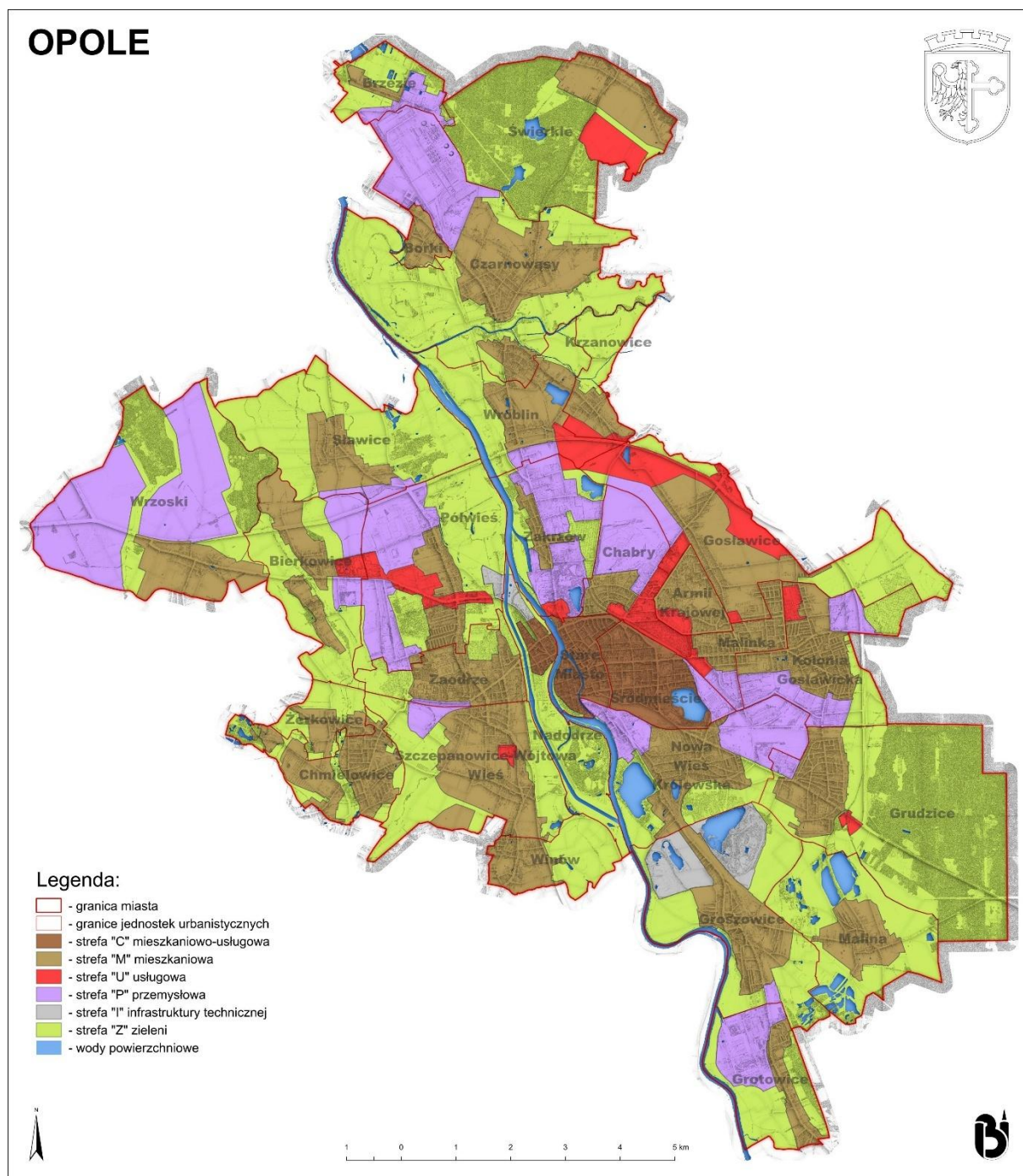
Plan ogólny Opola uwzględnia dotychczasową politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (Rysunek 3) w odniesieniu do przeprowadzonych bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w tym poszczególnych jego jednostek urbanistycznych. W POG uwzględnia się także ogólne kierunki rozwoju zawarte w Strategii rozwoju Opola, w tym m.in. przedstawione w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (Rysunek 4).

Rysunek 3 Kierunki rozwoju według Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Rysunek 4 Proponowana struktura funkcjonalno-przestrzenna Opola



Źródło: projekt Strategii rozwoju Opola do 2043 r,

6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

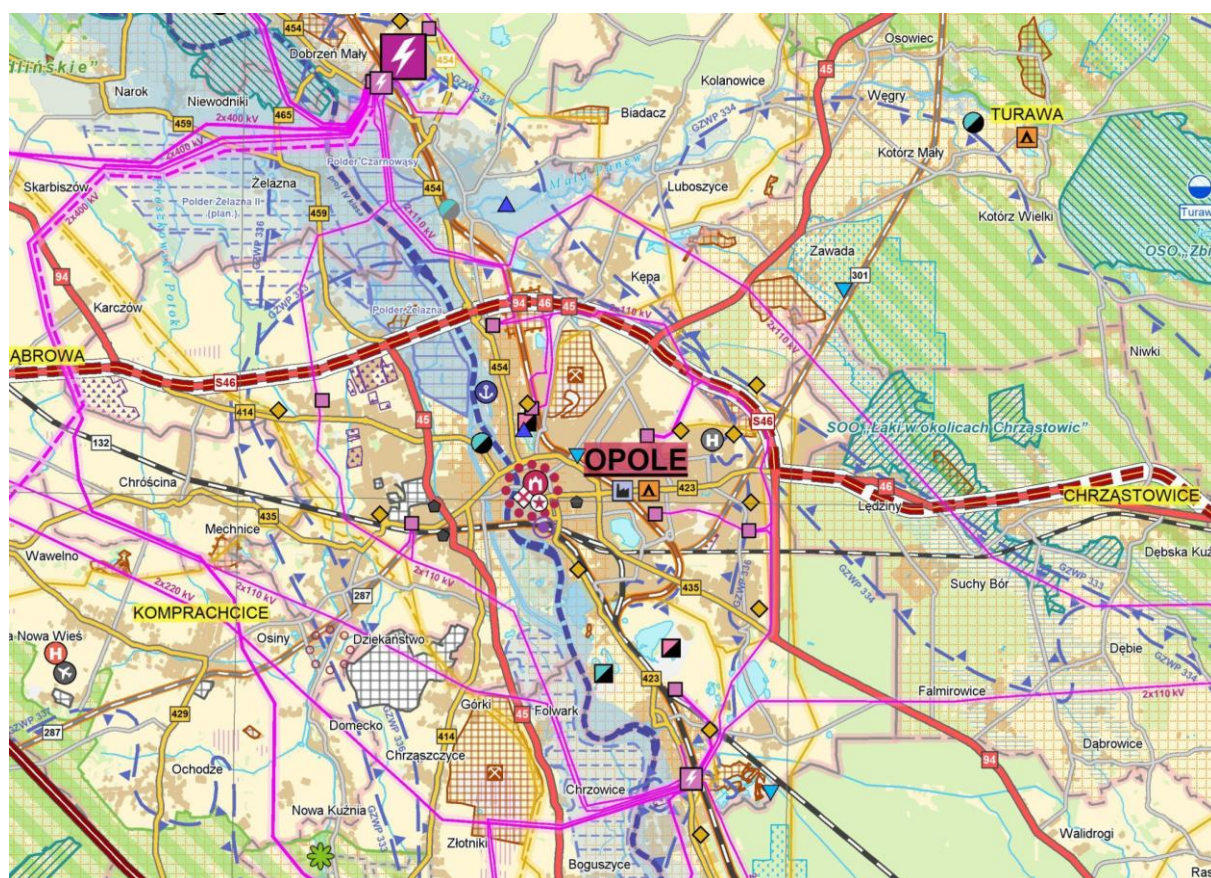
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego przyjęty uchwałą nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1798) w odniesieniu do Opola wskazuje określone zasady zagospodarowania. W kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej należy kierować się zachowaniem ładu przestrzennego przejawiające się prowadzeniem efektywnej i racjonalnej polityki przestrzennej i planistycznej, umożliwiające uzyskanie harmonijnej całości uwzględniającej w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Racjonalne kształtowanie sieci osadniczej powinno polegać na dążeniu do spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej, zwartości struktury przestrzennej miasta oraz uzyskania równowagi terenów zabudowanych i terenów zieleni. Należy preferować intensyfikację zabudowy na terenach zainwestowanych wraz z ich regeneracją (odnową), co oznacza intensyfikację procesów inwestycyjnych na terenach już zagospodarowanych i przeciwdziałania zajmowaniu nowych obszarów pod zabudowę. W dążeniu do budowania tożsamości regionalnej poprzez zachowanie dziedzictwa kulturowego należy pielęgnować tradycje kulturowe, dbać o materialną spuściznę historyczną, eksponować krajobraz kulturowy i przyrodniczy, a także zacieśniać więzi społeczności lokalnych. Przy wyznaczaniu obszarów planistycznych i ich strefowaniu należy dążyć do spójności i ciągłości przestrzennej w celu wykorzystania lokalnych i regionalnych potencjałów rozwojowych przy jednoczesnej minimalizacji sytuacji konfliktowych, polegającej na wskazaniu, poszanowaniu i ochronie obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo (objętych ochroną prawną i planowanych do ochrony) przy wyznaczaniu wielofunkcyjnych obszarów rozwoju. Poprawa dostępności przestrzennej powinna polegać na organizacji wydajnej sieci transportowej i opartego na niej zrównoważonego transportu publicznego z uwzględnieniem powiązań infrastrukturalnych i funkcjonalnych. Stymulowanie rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego powinno odbywać się z wykorzystaniem istniejącego potencjału gospodarczego, kadr i zasobów naturalnych, wraz ze wsparciem sektora gospodarki opartej na wiedzy i innowacyjności.

Opole stanowi rdzeń Aglomeracji Opolskiej i koncentruje funkcje o znaczeniu krajowym i regionalnym, w szczególności w zakresie: nauki, badań i rozwoju, otoczenia biznesu, administracji, kultury, sztuki, ochrony zdrowia, rozrywki, turystyki, rekreacji, sportu, mass mediów, polityki. Rozwój przestrzenny powinien uwzględniać m.in. rozwój funkcji metropolitalnych w obszarze śródmiejskim, w tym rozwój infrastruktury społecznej najwyższego standardu i najwyższej rangi o znaczeniu ponadlokalnym, wzmocnienie i eksponowanie funkcji symbolicznych, w tym ochrona elementów historycznego układu urbanistycznego i rewitalizacja historycznej zabudowy śródmiejskiej, zagospodarowanie centrum administracyjno-biznesowego, koncertującego reprezentacyjne funkcje i siedziby instytucji i placówek, rozwój przestrzeni publicznych o wysokim standardzie funkcjonalno-użytkowym, zagospodarowanie śródmiejskiego centrum komunikacyjno-komercyjnego. Rozwój przestrzenny miasta powinien także uwzględniać rozwój węzłowych funkcji komunikacyjnych. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego zapisano również ważne wytyczne w zakresie dostępności transportowej i infrastruktury technicznej, związane z rozbudową systemów, usprawnieniami poszczególnych elementów i część z tych wskazań została już zrealizowana, część jest

jeszcze na etapie projektu. Ważnym wskazaniem dla Opola jest również rozwój powiązań systemu przyrodniczego, w tym utrzymanie drożności funkcjonalno-przestrzennej systemu przyrodniczego, ograniczenie presji inwestycyjnej w korytarzach ekologicznych Odry, Małej Pani, Chrzastawy, utrzymanie systemu nawietrzania obszarów miejskich, utrzymanie mozaikowości krajobrazu, funkcji przyrodniczej, strukturotwórczej, żywicielskiej i rekreacyjnego zielonego pierścienia Opola. Poza tym istotne jest racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi, w tym ochrona udokumentowanych złóż margli i wapieni oraz ich eksploatacja uwzględniająca wymogi ochrony środowiska oraz określenia kierunków działań rekultywacyjnych dawnych wyrobisk. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ważna jest ochrona i rewaloryzacja historycznego układu urbanistycznego Opola wpisanego do rejestru zabytków, objęcie ochroną prawną obiektów i obszarów reprezentujących wybitne bogactwo i różnorodność dziedzictwa kulturowego miasta.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego zwraca się również uwagę, iż planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić potrzebę podnoszenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, poprzez realizację działań technicznych i nietechnicznych, w tym ochronę przed zabudową obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie Odry i Małej Panwi, utrzymanie polderów Czarnowąsy i Żelazna, realizację polderu Winów, rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury na terenach zurbanizowanych, zapewniającej retencję wód i przetrzymywanie wód w miejscu opadu. W zakresie gospodarki wodnej należy chronić zasoby głównych zbiorników wód podziemnych.

Rysunek 5 Fragment Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego



Źródło: <https://www.opolskie.pl/plan-zagospodarowania-przestrzennego-województwa-opolskiego/>

W planie ogólnym Opola uwzględniono wskazania zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego. Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, dążą do racjonalnego kształtowania struktury osadniczej i stymulowania rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego. Biorąc pod uwagę, iż zakres merytoryczny POG jest ściśle uregulowany przepisami prawa, uwzględnienie planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego polegało na wyznaczeniu i ustaleniu:

- **strefy komunikacyjnej** dla obwodnic miasta: północnej, południowej, wschodniej, łącznika obwodnicy południowej z autostradą A4, drogi krajowej nr 45: od obwodnicy północnej w kierunku Zawady i obwodnicy południowej w kierunku węzła Opole Południe (Dąbrówka), drogi krajowej nr 94 od obwodnicy północnej w kierunku Skorogoszczy i obwodnicy północnej w kierunku Strzelec Opolskich, drogi wojewódzkiej 454 od obwodnicy północnej w kierunku Dobrzecza, a także obwodnicy śródmiejskiej, ulicy Ozimskiej, Wrocławskiej, Niemodlińskiej, Oleskiej-Sosnkowskiego, a także dla drogi wodnej – Odry wraz z portami oraz wszystkich terenów kolejowych,
- **strefy infrastrukturalnej** dla wszystkich terenów GPZ,
- **strefy otwartej** dla elementów budujących system przyrodniczy miasta tj. lasów, dolin rzecznych i terenów rolnych,
- **obszaru uzupełnienia zabudowy**, co ma na celu intensyfikację zabudowy na terenach już zainwestowanych,
- **obszaru zabudowy śródmiejskiej** obejmującego historycznie ukształtowany układ urbanistyczny Opola.

6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W Opolu występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i są to: 3 użytki ekologiczne oraz 30 pomników przyrody. **Użytek ekologiczny Grudzicki Grąd** obejmuje fragment dobrze wykształconego grądu, na którym znajduje się stanowisko bardzo rzadkiej cieczyńianki wiosennej *Hacquetia epipactis* oraz bogata awifauna, składająca się z gatunków typowych dla krajobrazu mezotroficznych lasów liściastych. **Użytek ekologiczny Łąki w Nowej Wsi Królewskiej** obejmuje część kompleksu dobrze zachowanych, bogatych florystycznie łąk, porastających lokalne obniżenie, którego podłoże stanowią torfowiska i namuliska zasilane bogatymi w związki wapnia wodami krasowymi z margli górnej kredy. Większość terenu nadal pozostaje niechroniona i wraz z terenem istniejącego użytku proponowana jest do objęcia ochroną jako rezerwat przyrody. Teren chroni kompleks dobrze wykształconych zbiorowisk szuwarowych, łąkowych, turzycowych i torfowiskowych, m.in.: łąki trzęślicowej *Molinietum medioeuropaeum*, zespołu turzycy *Davalla Caricetum davallianae*, zespołu ostrożeńca łąkowego *Cirsietum rivularis*, zespołu sitowia leśnego *Scirpetum sylvatici*. Występuje tu bogata flora (m.in.: goździka pysznego *Dianthus superbus*, kukułki szerokolistnej *Dactylorhiza majalis*, turzycy *Davalla Carex davalliana* i ostrożeńca siwego *Cirsium canum*) oraz herpetofauna i awifauna. **Użytek ekologiczny Kamionka Piast** to obszar chroniący przede wszystkim walory przyrody nieożywionej – wyrobisko z odsłonięciami profili skał osadowych górnej kredy, zawierających skamieniałości fauny morskiej. Profile w sporej części pokryte zwietrzeliną i zarastające zbiorowiskami ugorowymi. W dnie

wyrobiska znajduje się kompleks zbiorowisk szuwarowych i wodnych z florą bogatą w gatunki chronione i rzadkie, m.in.: kruszczyk błotny *Epipactis palustris*, wilżyna ciernista *Ononis spinosa*, skrzyp pstry *Equisetum variegatum*, centuria nadobna *Centaurium pulchellum* i rdestnica stępiona *Potamogeton obtusifolius*. Siedliska lęgowe, żerowiska i pierzowiska wodnych i szuwarowych gatunków ptaków. Obecnie projektuje się nieznaczne powiększenie użytku. Wykaz pomników przyrody na terenie Opola zawiera tabela 5.

Tabela 5 Wykaz pomników przyrody

Lp.	Nazwa gatunkowa	Nazwa łacińska	Lokalizacja
1	Lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	ul. Oświęcimska, Opole – Groszowice
2	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	Wyspa Bolko
3	Klon polny	<i>Acer campestre</i>	ul. Piastowska, Opolski Urząd Wojewódzki
4	Buk pospolity	<i>Fagus silvatica</i>	ul. Piastowska 20
5	Młotkowiec dwukłapowy	<i>Ginkgo biloba</i>	ul. Strzelców Bytomskich 7
6	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	ul. Strzelców Bytomskich 1
7	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	ul. Barlickiego
8	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Niedziałkowskiego 6;
9	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Piastowska 17
10	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	Plac Wolności
11	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	Plac Wolności
12	Wiąz szypułkowy	<i>Ulmus laevis</i>	ul. Mozarta- Żwirki i Wigury
13	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Norberta Barlickiego 2;
14	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Norberta Barlickiego 2;
15	Jesion wyniosły	<i>Fraxinus Excelsior</i>	ul. Piastowska 20;
16	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Wojciecha Korfańskiego 1
17	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Wrocławska
18	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Wrocławska
19	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Wrocławska
20	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	ul. Odrowążów 2
21	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	ul. Strzelców Bytomskich 18
22	Wiąz szypułkowy	<i>Ulmus laevis</i>	ul. Oleska 9
23	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	Park Pasieka
24	Platan klonolistny	<i>Platanus x hispanica „Acerifolia”</i>	Park Pasieka
25	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	Park Pasieka
26	Dąb szypułkowy odmiany stożkowej	<i>Quercus robur „Fastigiata”</i>	ul. Ozimska 48a, przy Gimnazjum Nr 5 im. Aleksandra Kamińskiego;
27	Buk pospolity	<i>Fagus silvatica</i>	Pl. Kopernika 11a, na terenie Uniwersytetu Opolskiego
28	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	Park Pasieka
29	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	przy ul. Wrocławskiej za cmentarzem komunalnym
30	Dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	Działka nr 787 obręb Szczepanowice

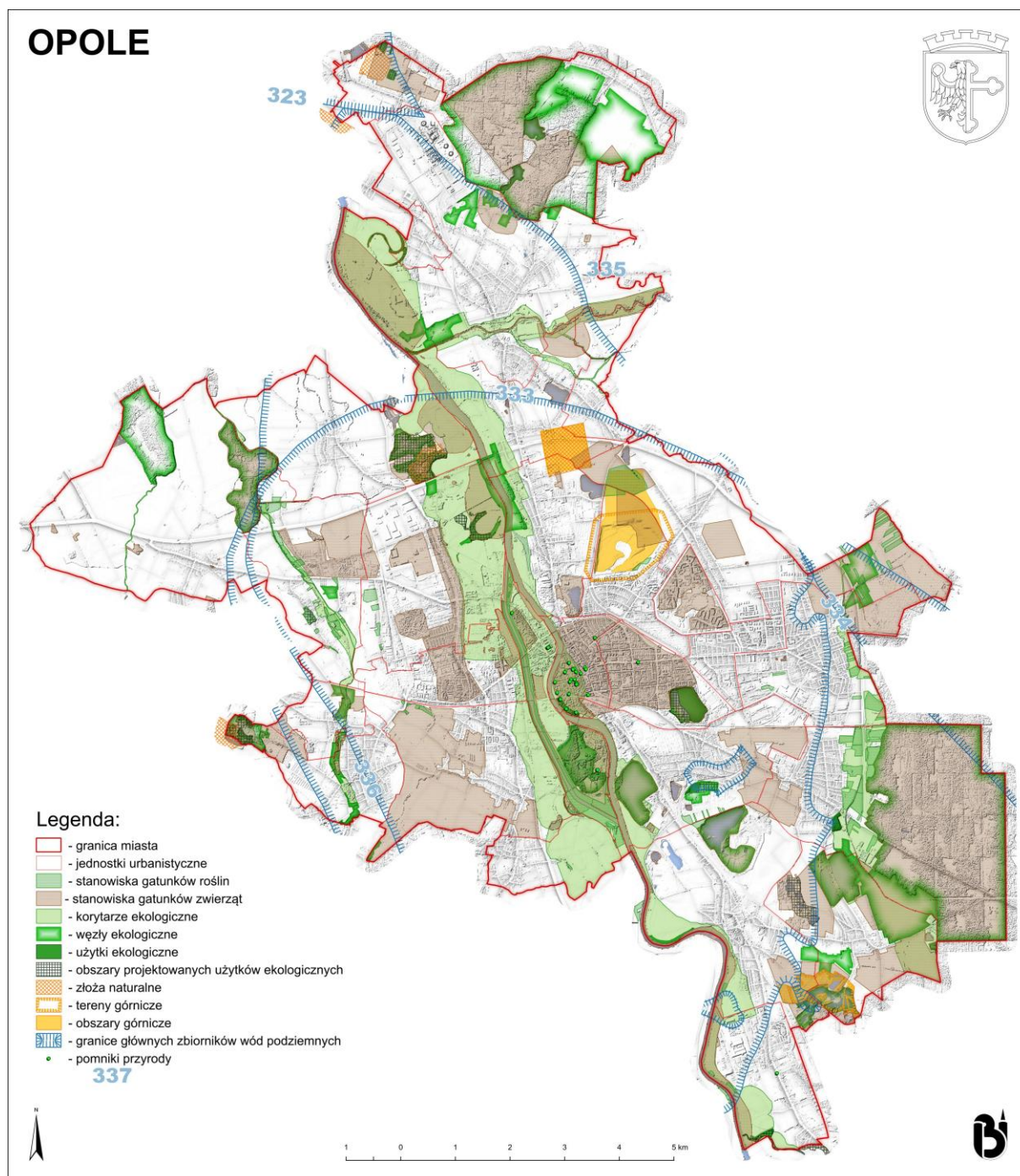
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Opola, 2024

Poza tym w Opolu są obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną przyrody, w tym 2 pomników przyrody, 5 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, 6 użytków ekologicznych, 1 obszar chronionego krajobrazu, 1 stanowisko dokumentacyjnego:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Las Grudzicki – największy kompleks leśny w granicach administracyjnych miasta o interesującej geologii pochodzenia glacialfluvialnego; jest to kompleks borów sosnowych i niewielkie powierzchnie lasów liściastych – m.in. świetlistej dąbrowy *Potentillo albae Quercetum* z występującymi rzadkimi gatunkami flory wartościowej ostoi fauny,

- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Kamionka Odra I – wyrobisko starego kamieniołomu, częściowo wypełnione wodą z walorami przyrody nieożywionej (odsłonięte profile litologiczne wapieni marglistych oraz margli ilastych turonu) i występującymi rzadkimi gatunkami roślin górskich oraz ptaków; jest to także miejsce hibernacji nietoperzy i ostoja płazów,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Bolko – jeden z najlepiej zachowanych w mieście kompleksów starorzeczy, łożowisk i podmokłych łąk wraz z przyrodniczo-kulturowym założeniem parkowym Wyspy Bolko o bardzo dużej bioróżnorodności florystycznej i faunistycznej z licznymi gatunkami chronionymi; teren bardzo wartościowy krajobrazowo i ze względów rekreacyjnych,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Stawki – kompleks zbiorników wodnych w dawnych wyrobiskach poeksploatacyjnych, który jest ostoją płazów i ptaków wodno-błotnych,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Świerkle – kompleks dużych stawów w otoczeniu lasów o wybitnych walorach fizjonomicznych, stanowiący wartościową ostoję bogatej gatunkowo fauny i roślinności wodno-błotnej,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Mała Panew – fragment meandrującego koryta Małej Panwi z przyległym starodrzewiem grądowym i łęgowym o wysokich walorach fizjonomicznych i biocenotycznych dla fauny i flory nadrzecznej,
- Użytek Ekologiczny Malina – zarastające wyrobiska dawnej żwirowni eksploatującej piaski i żwiry terasy nadzalewowej Odry o bardzo zróżnicowanych biocenozach wodno-błotnych o wysokiej bioróżnorodności z występującymi rzadkimi gatunkami roślin oraz ptaków, także ostoja płazów,
- Użytek Ekologiczny Dolina Strugi Lutnia – dolina potoku słabo wcięta w przyległe obszary łąk i pól z bardzo płytko zalegającym poziomem wód gruntowych i związany z tym kompleks ekosystemów podmokłych – oczek wodnych, wilgotnych łąk, turzycowisk i zadrzewień; stanowi ważny lokalny korytarz ekologiczny,
- Użytek Ekologiczny Sztolnia – część kamieniołomu Odra I wraz ze zlokalizowanymi tam sztolniami oraz przyległymi zadrzewieniami naskarpowymi stanowiący ostoję nietoperzy,
- Użytek Ekologiczny Bierkowicki Grąd – kompleks grądu i łągu olszowego przylegającego do oczka wodnego stanowiący ostoję płazów,
- Użytek Ekologiczny Sławice – kompleks zarastających glinianek o bardzo zróżnicowanej roślinności z bogatą fauną ptaków, gadów, płazów i ryb,
- Użytek Ekologiczny Chmielowice – kompleks starych glinianek z otoczeniem w postaci nieużytków i zadrzewień stanowiący ostoję płazów i ptactwa wodno-błotnego,
- dwie aleje drzew wzdłuż ul. Północnej oraz na północ od obwodnicy miasta między Sławicami i Bierkowicami,
- stanowisko dokumentacyjne – „Kem w Malinie”.

Rysunek 6 Obszary i obiekty objęte lub proponowane do objęcia ochroną



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola

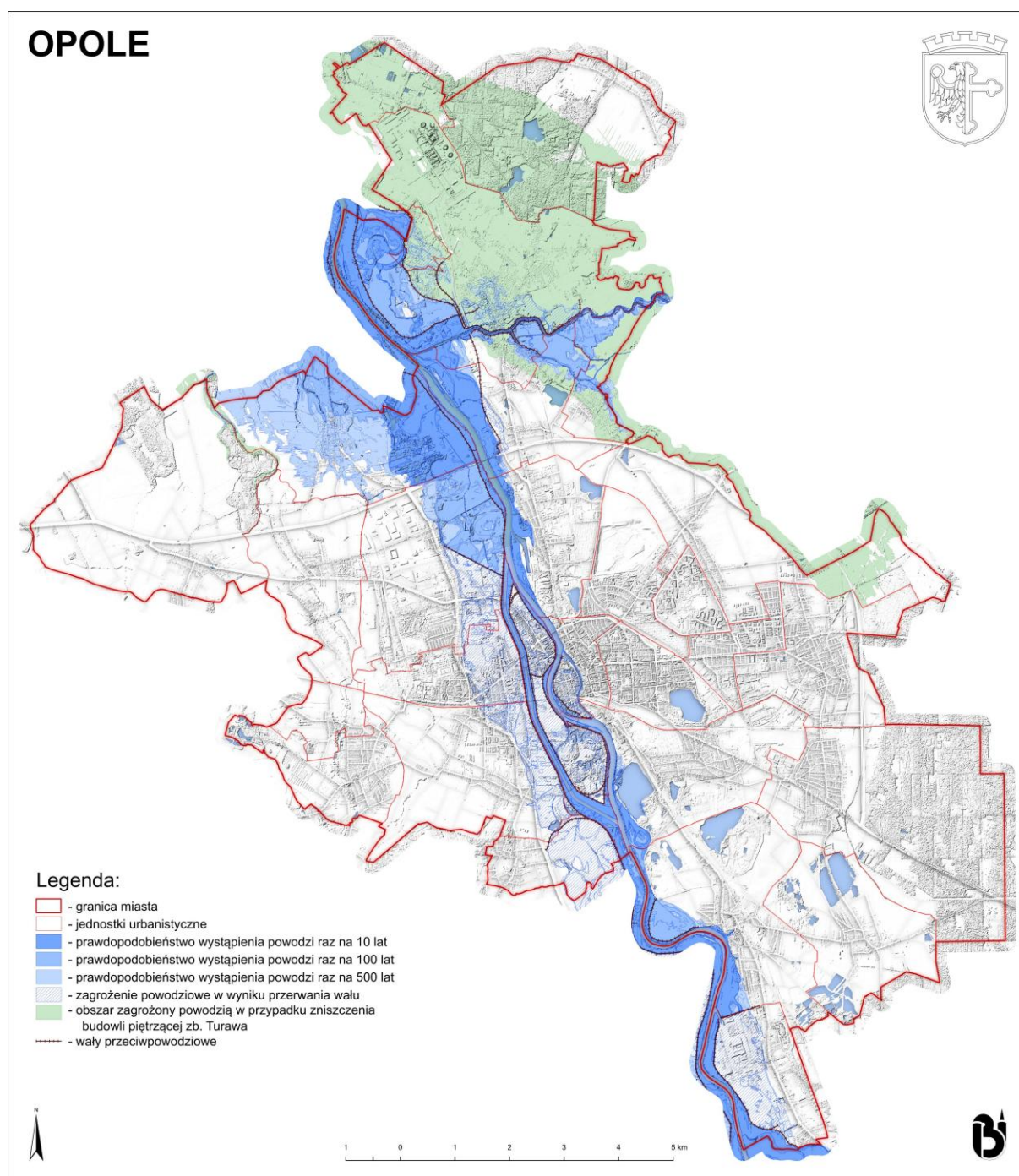
Obszary i obiekty zarówno te objęte ochroną przyrody jak i te, które proponowane są do objęcia ochroną zostały włączone w planie ogólnym Opola do stref planistycznych, które nie są dedykowane zabudowie. Zazwyczaj są to strefy otwarte lub zieleni i rekreacji. W strefie otwartej (SO) znajduje się m.in. użytek ekologiczny Łąki w Nowej Wsi Królewskiej, a w strefie zieleni i rekreacji (SN) użytek ekologiczny Grudzicki Grąd oraz użytek ekologiczny Kamionka Piast. Dla pomników przyrody nie można stworzyć odrębnych stref, ponieważ są to lokalizacje punktowe (w ramach różnych stref planistycznych).

6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

W Opolu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i są to:

- obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
- obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
- obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
- obszary zagrożone powodzią w wyniku przerwania wału,
- obszary zagrożone powodzią w przypadku zniszczenia budowli piętrzącej zb. Turawa.

Rysunek 7 Obszary narażone na powódź w Opolu



Źródło: ISOK

Obszary zagrożone powodzią oraz wały przeciwpowodziowe oznaczono na Rysunku 7. Zgodnie ze wskazaniami ekofizjografii obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi powinny być wyłączone z zabudowy, w tym mieszkaniowej, przemysłowej i komunikacyjnej. Obszary te posiadają predyspozycje do pełnienia funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej, a nawet rolniczej.

W związku z tym na wskazanych obszarach nie planuje się stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, ani usługowych, ani przemysłowych (poza istniejącymi terenami, bądź przeznaczonymi już w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego). Wyznaczono tu przeważnie strefy otwarte.

Przebieg wałów przeciwpowodziowych w Opolu również uwzględniono, ponieważ wały zazwyczaj stanowiły granicę między strefami planistycznymi. Uwzględnienie wałów przeciwpowodziowych w planistyce jest ważnym zagadnieniem, ponieważ wzdłuż nich, w pasie do 50 m od stopy występują istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Wały znajdują się w strefach otwartych.

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne, zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne, polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych (art. 197 ust. 1). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

W Opolu, zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym obszary zdrenowane bez wyodrębnionych działów drenarskich wskazano w Chmielowicach, Bierkowicach i Wrzosek. Obszary położone w Bierkowicach objęte są głównie strefą otwartą, natomiast w Chmielowicach strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a we Wrzosek strefą gospodarczą. Grunty zmeliorowane wyznaczono zaś na przeważającej części miasta. Jedynie obszary na pograniczu Świerkli i Czarnowasów, Wróblina i Krzanowic, fragmenty Wrzosek i Żerkowic oraz Chmielowice i Winów nie są zmeliorowane. Co istotne, znaczna część obszarów wskazanych jako obszary zmeliorowane to obecnie tereny zurbanizowane, już w znacznym stopniu zabudowane, zatem nie służą rolnictwu.

6.6. Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi

W Opolu nie ma zidentyfikowanych obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6.7. Strefy ochronne ujęć wody

W Opolu jest jedna strefa ochronna ujęcia wód podziemnych i znajduje się ona w Brzeziu. Obejmuje teren ochrony bezpośredniej wokół urządzeń służących do poboru wody (studni) oraz teren ochrony pośredniej o powierzchni 94,13 ha, chroniący obszar 25-letniego spływu wód do ujęcia, na którym wskazano obostrzenia w użytkowaniu wód, obejmujące m. in. zakazy wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, rolniczego wykorzystania ścieków, składowania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych, jak również lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych, stosowania środków ochrony roślin sklasyfikowanych jako niebezpieczne dla środowiska, wydobywania kopalin, prowadzenia odwodnień budowlanych lub górniczych wymagających pozwolenia wodnoprawnego, lokalizowania mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych, lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji oraz rurociągów do ich transportu a także lokalizowania innych ujęć wód, poza komunalnymi. Ujęcie wody i jego strefa ochronna objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefa ochronna ujęcia wód podziemnych znajduje się w strefie otwartej.

Pozostałe ujęcia wód podziemnych, występujące w granicach miasta posiadają strefy ochronne, składające się wyłącznie z terenów ochrony bezpośredniej wytyczonych wokół urządzeń służących do poboru wód, w granicach działek inwestora.

6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie miasta nie ma ustanowionych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W Opolu zlokalizowane są tereny i obszary górnicze. Cementownia „Odra” S.A. posiada koncesję nr 134/2023 z dnia 7 września 2023 r. na wydobywanie wapieni i margli kredowych ze złoża „Odra II”. Koncesja została wydana na 35 lat tj. do 6 września 2058 r. Wydobywanie kopalin odbywa się wyłącznie w granicach wyznaczonego obszaru górniczego, a szkodliwe wpływy robót górniczych nie mogą przekraczać wyznaczonych granic terenu górniczego. Złoże urabiane jest mechanicznie bez użycia materiałów wybuchowych. Wydobywanie prowadzone jest metodą odkrywkową zgodnie z warunkami określonymi w „Projekcie zagospodarowania złoża wapieni i margli kredowych Odra II”. Rekultywacja wyrobiska kopalni „Odra II” prowadzona będzie w kierunku komunalnym poprzez wykorzystanie mas ziemnych i skalnych związanych z wydobywaniem udokumentowanej kopalin oraz odpadów obojętnych pochodzących spoza zakładu górniczego. Spółdzielnia Pracy Surowców Mineralnych w Opolu prowadzi zaś roboty górnicze na udokumentowanym złożu „Groszowice Południe II”. Poza tym projektowane jest także złoże „Malina 1”. Złoże „Groszowice Południe II” posiada koncesję nr 16/2003, która ważna jest do 31 grudnia 2043 r. Złoże obejmujące obszar górniczy równy terenowi górniczemu zostało podzielone na „Groszowice Południe II/1”, „Groszowice Południe II/2”. Na części terenu górniczego „Groszowice Południe II/1” zostało udokumentowane złoże „Groszowice Południe III”, a część przeznaczono pod rekultywację terenu pogórnego. Poza tym podjęto roboty

geologiczne dla poszukiwania i rozpoznania złoża kruszywa naturalnego „Malina 1”. Złoże „Groszowice Południe III” posiada koncesję nr 136/2023 i obszar górniczy jest tu równy terenowi górniczemu, a roboty górnicze prowadzi Investbud Alicja, Mateusz Pawlik S.C.

W związku z powyższym w Opolu wyznaczone są dwie strefy górnictwa obejmujące obszary i tereny górnicze: „Odra II”, „Groszowice Południe II/2” i „Groszowice Południe III”.

6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W Opolu są udokumentowane złoża kopalin (tabela 6), nie ma zaś kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. Część złóż jest eksploatowana, dlatego wyznaczone są strefy górnictwa obejmujące złoża Odra II oraz Groszowice Południe II i Groszowice Południe III. Pozostałe złoża nie są eksploatowane.

Tabela 6 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin

I.p.	nazwa złoża	rodzaj złoża	status złoża	zasoby bilansowe (tys. Mg) *(tys. m3)	zasoby przemysłowe	rok rozpoczęcia eksploatacji	eksploatacja w 2023 r.	powierzchnia złoża (ha)	powierzchnia obszaru górniczego (ha)
1.	Bolko	złoże surowców ilastych dla przemysłu cementowego	wydobycie zaniechane	406	---	b.d.	---	1,68	---
2.	Dobrzeń	wapienie i margle dla przemysłu cementowego	złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+c1)	13800	---	---	---	39,8	---
3.	Groszowice II - Wróblin			27269	---	---	---	48,2	
4.	Odra II		eksploatowane	48877,56	10988,70	1945	581,84	156,54	123,06
5.	Brzezie Zachód	piaski i żwiry	wydobycie zaniechane (wzrost zrekultywowane w kierunku wodnym)	1764	---	1991	---	22,94	---
6.	Gostawice		złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+c1)	3614	---	---	---	53,79	---
7.	Groszowice Południe II		eksploatowane	2032	2032	2001	54	14,12	13,85
8.	Groszowice Południe III		złoże zagospodarowane eksploatowane okresowo	1522	306	b.d.	---	10,8	7,1
9.	Malina		złoże skreślone z bilansu zasobów w 2023 r.						
10.	Sławice		wydobycie zaniechane	2319	---	---	---	19,93	---
11.	Komprachcice	surowce ilaste do ceramiki budowlanej	wydobycie zaniechane	7397*	---	b.d.	---	27,41	---

Źródło: na podstawie Opracowania ekofizjograficzne podstawowe Opola, 2024 oraz informacji Geologa Wojewódzkiego

Udokumentowane złoża oznaczono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego. Zlokalizowane są w jednostkach urbanistycznych: Nowa Wieś Królewska, Brzezie, Wróblin, Gostawice, Groszowice, Malina, Sławice, Chmielowice.

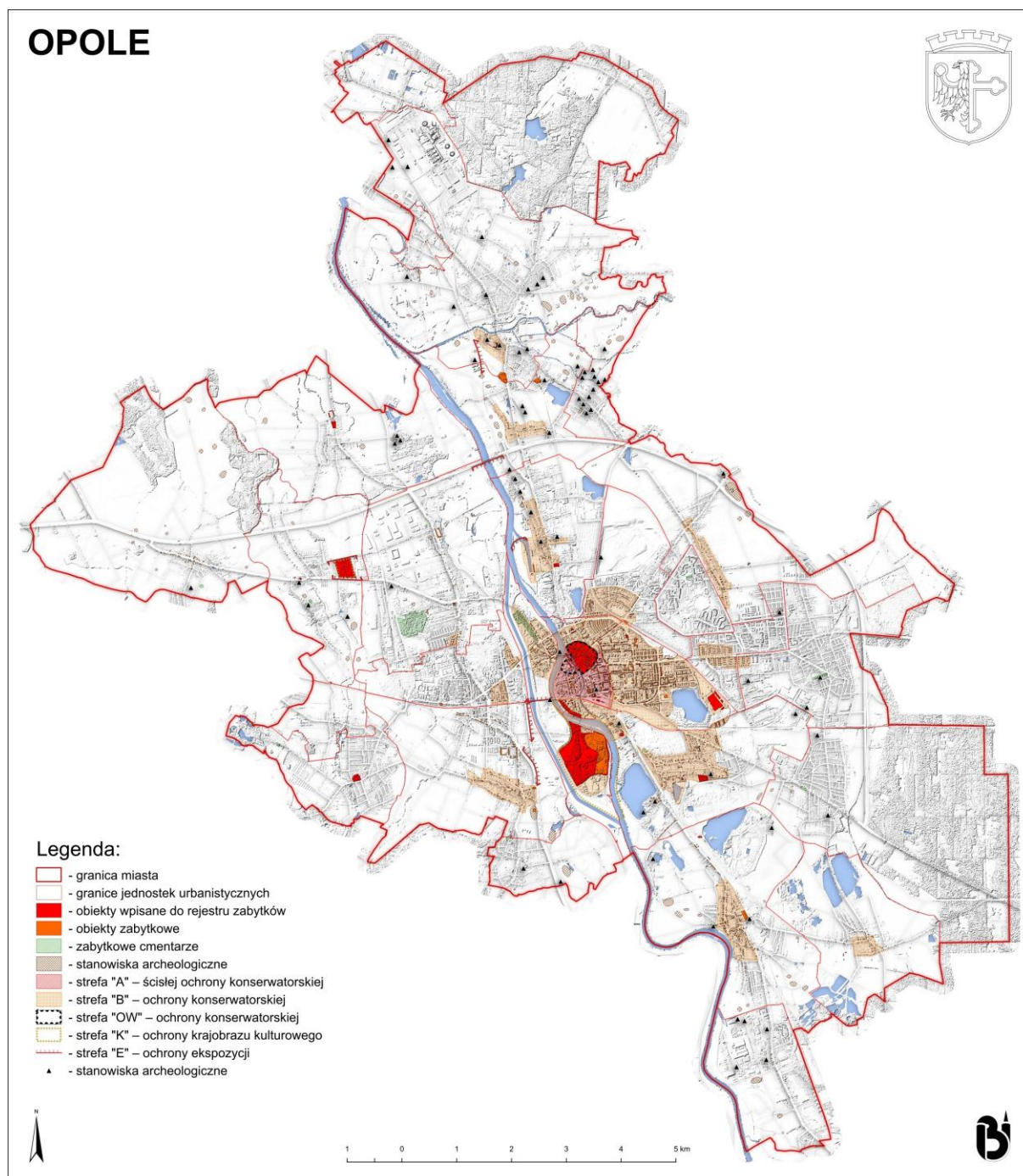
6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W Opolu nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.12. Zabytki

W Opolu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, zabytkowe zespoły parkowe i cmentarne, stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru, oraz inne ujęte w ewidencji, a ponadto obszary objęte ścisłą ochroną konserwatorską, ochroną konserwatorską, ochroną ekspozycji, ochrony krajobrazu kulturowego oraz obserwacji archeologicznej.

Rysunek 8 Obszary i obiekty zabytkowe



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 2028, Program opieki nad zabytkami, 2024

Zgodnie z art. 13b pkt. 3 lit. j u.p.z.p. ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Zabytki stanowią zasób nieodnawialny, dlatego należy je zachować uwzględniając ich walory historyczne, wprowadzać działania konserwatorskie, które pozwolą na zachowanie dziedzictwa kulturowego Opola.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków są objęte szczególną ochroną prawną. Wszelkie prace remontowe, roboty budowlane, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków. Zabytki architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Tabela 7 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Obiekt	Adres	Nr decyzji o wpisie do rejestru
układ urbanistyczny	miasto Opole w granicach średniowiecznego założenia	149/55 z 19.01.1955
kościół pw. św. Krzyża		763/64 z 3.04.1964
kościół seminarialny pw. św. Sebastiana		1949/71 z 15.06.1971
kościół parafialny pw. MB Bolesnej		125/54 z 3.09.1954
kaplica pw. św. Wojciecha		756/64 z 31.03.1964
budynek Collegium Maius UO	Plac Kopernika 11	2370/97 z 20.05.1997
zespół kościelno-plebański wraz z obszarem w obrębie ogrodzenia: kościół parafialny pw. MB Nieustającej Pomocy, plebania, budynek gospodarczy, ogród, aleja lipowa, ogrodzenia	Plac Kościelny 2a	165/2011 z 28.07.2011
kościół parafialny pw. św. Michała Archanioła	ul. ks. Bolesława Domańskiego	164/2011 z 8.07.2011
kościół franciszkanów wraz z klasztorem i dziedzińcem		764/64 z 5.04.1964
kościół parafialny pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej wraz z ogrodzeniem i otoczeniem w jego obrębie		244/2016 z 21.01.2016
kaplica św. Aleksego		765/64 z 3.04.1964
dawny szpital św. Aleksego		2007/74 z 24.04.1974
byłe kolegium jezuickie, obecnie muzeum	Mały Rynek 7	156/55 z 4.03.1955
cmentarz wielowyznaniowy	ul. Wrocławska 5	295/2020 z 20.05.2020
cmentarz	ul. Budowlanych/Harcerska	216/89 z 25.08.1989
cmentarz żydowski, ul. Graniczna	ul. księcia Józefa Poniatowskiego	223/89 z 6.11.1989
cmentarz wojenny Armii Radzieckiej	ul. Katowicka	143/86 z 10.09.1986
cmentarz i kaplica – dzwonnica	ul. Wrocławska	215/89 z 25.08.1989
cmentarz komunalny z kaplicą	ul. Zielona	218/89 z 28.09.1989
cmentarz „Na Grobli” wraz z kaplicą	ul. Oleska	214/89 z 17.08.1989
mogila zbiorowa 242 ofiar terroru hitlerowskiego w alei zasłużonych, cmentarz komunalny,	ul. Cmentarna	153/87 z 9.06.1987
mogily 3 ofiar terroru hitlerowskiego w alei zasłużonych, cmentarz komunalny		154/87 z 9.06.1987
kwatery składająca się z 12 mogil żołnierzy WP, cmentarz gminny		157/87 z 31.07.1987
aleja zasłużonych na cmentarzu komunalnym		158/87 z 31.07.1987
kapliczka	ul. Wrocławska	638/59 z 13.11.1959
kapliczka	ul. Grudzińska	53/2007 z 12.06.2007
kapliczka – dzwonnica, cmentarz komunalny	ul. Oleska	2035/78 z 21.04.1978

kapliczka – dzwonnica wraz z ogrodzeniem	ul. Sołtysów	182/2012 z 27.01.2012
kaplica św. Anny wraz z ogrodzeniem i otoczeniem w obrębie	ul. św. Anny	192/2012 z 27.07.2012
kapliczka	ul. Poprzeczna	143/2011 z 31.01.2011
park miejski na Wyspie „Bolk”: park ludowy		291/93 z 2.03.1993
park miejski „Pasieka”		18/2002 z 11.12.2002
park etnograficzny	ul. Wrocławska 174	284/92 z 28.01.1992
wieża zamku górnego (wieża i fragment dawnego muru, dawnego zamku piastowskiego)	Plac Kopernika	754/64 z 31.03.1964
wieża Piastowska		188/56 z 20.01.1956
mury obronne i łupina obronna nad Odrą	ul. Nadbrzeżna	755/64 z 31.03.1964
baszta na terenie sióstr Notre Dame	ul. Mały Rynek	753/64 z 31.03.1964
zespół budynków dworca PKP (budynek główny z przejściem podziemnym, budynek hallu kasowego, budynki zaplecza, budynek pocztowo – telegraficzny, tunele do peronów, wiaty peronowe, budynek komisariatu)		2227/90 z 11.09.1990
hala wachlarzowa – wagonownia	ul. ks. Jerzego Popiełuszki 59	132/2010 z 28.12.2010
budynek (kamienica)	ul. Armii Krajowej 6	5/2001 z 23.10.2001
dom	ul. Armii Krajowej 7	2121/86 z 28.04.1986
budynek mieszkalny – kamienica	ul. Armii Krajowej 16	21/2003 z 2.04.2003
dom mieszkalny, ob. dom wycieczkowy PTTK	ul. Norberta Barlickiego 2a	2202/89 z 31.08.1989
dom mieszkalny, ob. Ognisko Plastyczne	ul. Norberta Barlickiego 15	2234/94 z 20.09.1994
zespół budynków Związku Polaków w Niemczech: dawny budynek wydawnictwa „Nowiny”, dawne zabudowania spółdzielni art. Rolniczych „Rolnik”: budynek główny, budynki gospodarcze - magazyn i stajnia	ul. Kominka/ Jana Łangowskiego	2095/84 z 15.06.1984
budynek mieszkalny (administracyjno-usługowy)	ul. Cmentarna 7a	2393/99 z 21.10.1999
budynek	ul. ks. Konstantego Damrota 1/Krakowska 49	188/2012 z 11.06.2012
budynek banku	ul. ks. Konstantego Damrota 2	2041/78 z 15.11.1978
kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania	ul. ks. Konstantego Damrota 4	250/2016 z 16.03.2016
kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania	ul. ks. Konstantego Damrota 6	257/2016 z 22.08.2016
budynek mieszkalny – kamienica	ul. ks. Konstantego Damrota 8	10/2001 z 15.07.2001
budynek	ul. ks. Konstantego Damrota 10a	2316/93 z 12.02.1993
zespół budynków Sądu Okręgowego	Plac Ignacego Daszyńskiego 1-2	40/2005 z 19.05.2005
kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania	ul. Grunwaldzka 4	243/2016 z 11.01.2016
budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 5	2257/91 z 9.05.1991
kamienica z gruntem w granicach fundamentowania	ul. Grunwaldzka 6	238/2015 z 1.10.2015
budynek	ul. Grunwaldzka 14 oraz elewacja północna i wschodnia budynku przy ul. Grunwaldzkiej 16	264/2017 z 16.01.2017
budynek	ul. Grunwaldzka 23	2290/91 z 21.11.1991
kamienica	ul. Grunwaldzkiej 24 wraz z gruntem w granicach fundamentowania	260/2016 z 10.11.2016
budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 25	2358/96 z 19.03.1996
dom (kamienica)	ul. Katedralna 10	193/2012 z 30.07.2012
dom	Plac Kopernika 3	2210/90 z 20.03.1990
dom	Plac Kopernika 4	2211/90 z 20.03.1990
dom	Plac Kopernika 5	2212/90 z 20.03.1990
3 domy	Plac Kopernika 8, 9, 10	2002/73 z 17.04.1973
budynek	Plac Kopernika 15	2249/90 z 29.12.1990
elewacja frontowa	ul. Bronisława Koraszewskiego 3	2086/82 z 20.07.1982
budynek	ul. Bronisława Koraszewskiego 7	2220/90 z 12.06.1990
budynek mieszkalny	ul. Bronisława Koraszewskiego 9	2219/90 z 11.06.1990
elewacja frontowa	ul. Bronisława Koraszewskiego 14	2074/82 z 17.03.1982
szkoła	ul. gen. Tadeusza Kościuszki 14	2245/90 z 29.12.1990
kamienica	ul. gen. Tadeusza Kościuszki 17	2349/95 z 6.05.1995
kamienica	ul. gen. Tadeusza Kościuszki 19	203/2013 z 2.04.2013
budynek mieszkalny	ul. gen. Tadeusza Kościuszki 25	2336/94 z 17.10.1994
budynek szkoły parafialnej	ul. Plac Kościelny 2	1/2001 z 20.05.2001
kamienica, ob. budynek biurowy	ul. Krakowska 28	2224/90 z 25.06.1990
budynek poczty	ul. Krakowska 46	2036/78 z 13.07.1978
budynek administracyjny	ul. Krakowska 53	2042/79 z 8.01.1979
kamienica mieszkalna	ul. Biskupa Jana Kropidły 1	2255/91 z 29.04.1991
dom opieki społecznej gminy ewangelickiej, ob. budynek administracyjny	ul. Biskupa Jana Kropidły 5	2321/93 z 7.06.1993
dom „Villa Helena”	ul. Biskupa Jana Kropidły 8-8a	2353/95 z 5.12.1995

dom	ul. Książąt Opolskich 10	2203/89 z 11.09.1989
dom	ul. Książąt Opolskich 36 B	2246/90 z 3.01.1991
dom mieszkalny	ul. 1 Maja 7	2091/82 z 14.12.1982
dom	ul. 1 Maja 11	2155/87 z 6.03.1987
dom mieszkalny	ul. 1 Maja 13	2164/87 z 27.05.1987
dom mieszkalny	ul. 1 Maja 15	2158/87 z 30.04.1987
budynek	ul. 1 Maja 17	2159/87 z 30.04.1987
dom	ul. 1 Maja 19	2160/87 z 30.04.1987
dom	ul. 1 Maja 21	2165/87 z 29.05.1987
budynek mieszkalny (kamienica)	ul. 1 Maja 31	17/2002 z 27.11.2002
dom	ul. 1 Maja 33	2173/87 z 15.09.1987
budynek biurowo-warsztatowy w dawnej fabryce prefabrykatów	ul. Marka z Jemielnicy 2	2200/89/90 z 10.07.1990
portiernia z wieżą strażniczą z ogrodzeniem i bramami		2201/89/90 z 3.09.1990
pałacyk właściciela		2043/79 z 27.12.1979
dom	ul. Kazimierza Malczewskiego 4	1699/66 z 27.09.1966
dom	ul. Jana Matejki 4	2311/92 z 30.12.1992
dom mieszkalny	ul. Jana Matejki 6	2262/91 z 13.03.1991
dom	ul. Jana Matejki 10	2312/92 z 30.12.1992
Muzeum Jeńców Wojennych	ul. Minorytów 3	2278/91 z 7.08.1991
domek szwajcarski „Grabówka”	ul. Wolfganga Amadeusza Mozarta 7	2363/96 z 30.12.1996
dom	ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 5	2225/90 z 29.06.1990
dom	ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 9	2237/90 z 29.06.1990
dom	ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 18	2253/90 z 28.12.1990
dom	ul. Odrowążów 2	2223/90 z 22.06.1990
zespół obiektów, ob. WiK, (budynek pompowni, wieża ciśnień, komin, zbiornik wody czystej nr 1, filtry powolne, obudowa studni)	ul. Oleska 66	2076/82 z 3.06.1982
dom	ul. Edmunda Osmańczyka 11	701/64 z 16.01.1964
dom	ul. Edmunda Osmańczyka 16	7/2001 z 28.12.2001
dom	ul. Ostrówek 19	2230/90 z 20.07.1990
budynek mieszkalny (kamienica)	ul. Ozimska 8	2394/99 z 27.12.1999
dom, ob. budynek wystawienniczy (dawne BWA)	ul. Ozimska 10	2322/93 z 16.07.1993
budynek	ul. Ozimska 18	2328/93 z 22.12.1993
budynek mieszkalny	ul. Ozimska 38	2333/94 z 1.10.1994
szkoła wraz z gruntem w granicach fundamentowania	ul. Ozimska 48a	256/2016 z 22.08.2016
kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania	ul. Ozimska 49	259/2016 z 3.10.2016
kamienica wraz z gruntem w granicach fundamentowania	ul. Ozimska 51	265/2017 z 1.03.2017
dom – kamienica	ul. Ozimska 67	163/2011 z 8.07.2011
budynek mieszkalny	ul. Pasieczna 9	2256/91 z 25.04.1991
kładka dla pieszych na kanale Młynówka	między ulicami Piastowską i Mozarta tzw. most groszowy	2313/92 z 23.12.1992
zespół obiektów hydroinżynierskich na kanale Młynówka na 155 km rzeki Odry	ul. Piastowska: śluza mała komorowa	2198/89 z 22.09.1989
zespół obiektów hydroinżynierskich na kanale Młynówka na 155 km rzeki Odry	ul. Piastowska: jaz stały	2198/89 z 22.09.1989
budynek mieszkalno-usługowy – hotel PIAST	ul. Piastowska 1-1a	2096/84 z 27.08.1984
budynek mieszkalny	ul. Piastowska 3	2222/90 z 6.07.1990
zespół budynków: budynek główny biurowy, łącznik 2 kondygnacyjny, skrzydło boczne zachodnie, skrzydło boczne wschodnie, otoczenie budynku, drzewostan oraz warstwa kulturowa	ul. Piastowska 14-15	2284/91 z 26.09.1991
budynek mieszkalny, (d. Dom Kantora)	ul. Piastowska 16	2103/84 z 22.11.1984
budynek (ob. WBP)	ul. Piastowska 20	2241/90 z 6.11.1990
budynek mieszkalny	ul. Piastowska 22	2285/91 z 1.10.1991
dom	Plac Piłsudskiego 10/ ul. Stanisława Spychalskiego 2	2118/85 z 27.12.1985
budynek w dawnym zespole koszar	ul. Plebiscytowa 3	234/2015 z 11.06.2015
budynek w zespole koszar	ul. Plebiscytowa 5	2372/97 z 11.08.1997
dom	ul. Podgórna 1	2319/93 z 18.03.1993
budynek mieszkalny	ul. Powstańców Śląskich 11	2248/90 z 18.12.1990
budynek mieszkalny	ul. Powstańców Śląskich 19	2232/90 z 8.01.1991
dom mieszkalny	ul. Powstańców Śląskich 22	2231/90 z 20.07.1990
zespół obiektów Zakładu Naprawczego Taboru Kolejowego, w składzie: budynek hal remontowych, kompleks obiektów elektroenergetycznych (kotłownia z kominem,	ul. Tadeusza Rejtana 7	232/2015 z 20.02.2015

budynek podstacji wysokiego napięcia z warsztatem naprawczym), budynek kuźni z obręczarnią, odlewnią i lakiernią budynek administracyjno-magazynowy, magazyny tekstylne I, II, budynek tapicerni, wodociągowa wieża ciśnień, tory kolejowe w obrębie zakładu		
budynek mieszkalny	ul. Władysława Reymonta 7	2266/91 z 8.07.1991
dom	ul. Władysława Reymonta 9	2221/90 z 5.07.1990
budynek – kamienica	ul. Władysława Reymonta 47	2403/2001 z 7.03.2001
budynek mieszkalny - kamienica,	ul. Władysława Reymonta 49	8/2001 z 28.03.2002
dom mieszkalny, „Dom Rybaka”	ul. Rybacka 5	2109/85 z 23.04.1985
zespół architektoniczny Rynku (1,2,3,3of.,4,5-6,7,8-9,10,11a,b,c,12-14,15a,b,c,16,16a,b,17,19, (bez bramy 17-19),21,23,26,27,28-29,30, 31,32,32a)		2337/94 z 12.10.1994
dom mieszkalny, tzw. Apteka pod Lwem	Rynek 1	751/64 z 31.03.1964
dom mieszkalny	Rynek 10	589/59 z 12.10.1959
brama budynku	Rynek 17-19	2325/93 z 20.09.1993
dom	Rynek 30	52/48 z 26.02.1948 25/48 z 10.04.1948
dom	Rynek 31	13/48 z 10.04.1948 27/48 z 10.04.1948
budynek mieszkalny	ul. Sądowa 1	2077/82 z 11.06.1982
dom mieszkalny	ul. Sądowa 3	2078/82 z 15.06.1982
budynek więzienia	ul. Sądowa 4	2298/92 z 29.06.1992
dom mieszkalny	ul. Sądowa 5	2079/82 z 22.06.1982
dom mieszkalny	ul. Sądowa 7	2080/82 z 22.06.1982
dom mieszkalny	ul. Sądowa 9	2081/82 z 22.06.1982
budynek mieszkalny - oficyna	Plac Sebastiana 5	2340/94 z 15.12.1994
budynek mieszkalny	ul. Stefanii Sempołowskiej 2	1971/72 z 17.11.1972
budynek	ul. Stefanii Sempołowskiej 3	2209/90 z 27.03.1990
budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza 1a	2094/84 z 25.04.1984
budynek mieszkalny	ul. Henryka Sienkiewicza 34	2162/87 z 28.05.1987
budynek mieszkalny	ul. Stanisława Spychalskiego 32	2335/94 z 27.09.1994
dom	ul. Staromiejska 12	2204/89 z 11.09.1989
kamienica	ul. ks. Piotra Ściegiennego 7	49/2006 z 28.07.2006
Dom Kultury	ul. Strzelców Bytomskich 1	2254/91 z 8.06.1991
budynek mieszkalny	ul. Strzelców Bytomskich 10	2244/90 z 7.11.1990
fragment dawnej zabudowy miasta, domy wraz z odcinkiem tej ulicy i zielenią	ul. Studzienna 1-3	2061/81 z 20.01.1981
synagoga	ul. Szpitalna 1	2154/87 z 6.03.1987
budynek mieszkalny	ul. Szpitalna 3	2229/90 z 20.07.1990
dom mieszkalny	ul. Szpitalna 5	2163/87 z 28.05.1987
spichlerz zbożowy	ul. Szpitalna 9	2156/87 z 5.03.1987
spichlerz, ob. biuro	ul. Szpitalna 17a	2187/88 z 19.12.1988
dom mieszkalny	ul. św. Wojciecha 7	157/55 z 9.03.1955
dom mieszkalny	ul. św. Wojciecha 13	158/55 z 9.03.1955
kamienica	ul. Wrocławska 2	39/2005 z 26.04.2005
most na kanale Młynówka w ciągu ul. Zamkowej wraz z gruntem w granicach posadowienia fundamentów obiektu		245/2016 z 23.03.2016
budynek, ob. Archiwum Państwowe	ul. Zamkowa 2	2060/81 z 7.01.1981
budynek mieszkalny	ul. Stefana Żeromskiego 5	2265/91 z 9.07.1991
kaplica-dzwonnica		636/59 z 13.11.1959
park podworski	ul. Nyska-Ogrodowa	294/94 z 8.12.1994
dawny klasztor Norbertanek: klasztor wraz z murem, basztami i bramą	Plac Klasztorny	762/64 z 2.04.1964
dawny klasztor Norbertanek: kościół pw. św. Norberta		762/64 z 2.04.1964
cmentarz wyznaniowy		219/89 z 28.09.1989
park dworski wraz z folwarkiem (kuźnia, czworak, aleja jesionowa)		302/98 z 28.12.1998

Źródło: <file:///C:/Users/wbartyla/Downloads/REJESTR%20ZABYTEK%C3%93W%20NIERUCHOMOŃ-3.pdf>
<https://wuozopole.pl/63/79/rejestr-zabytkow.html>

Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zostały przyjęte Zarządzeniem Nr OR-I.0050.638.2024 Prezydenta Miasta Opola z dnia 18 września 2024 r. Gminna Ewidencja Zabytków uwzględnia zabytki wpisane do rejestru oraz obiekty zabytkowe występujące w granicach Opola, m.in.

zabytki architektury, techniki, zabytkowe układy zieleni, obiekty małej architektury (kapliczki, ogrodzenia, krzyże, pomniki, figury itp.), pozostałości dawnych zakładów przemysłowych – głównie cementowni posiadających cechy zabytków, zespoły zabytkowych parków i cmentarzy, zbiorniki i ciek wodne. Zabytki wymagają każdorazowo weryfikacji i inwentaryzacji obiektów, ponieważ zmieniają się nazwy ulic, niektóre obiekty są przebudowywane, wyburzane itp. Stan techniczny zabytków włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków w Opolu jest zróżnicowany, wynika ze sposobu użytkowania obiektu lub jego braku, ale także jest obrazem wiedzy jaką właściciele i użytkownicy mają w zakresie ochrony zabytków. W załączniku Zarządzenia z dnia 18 września 2024 r. znajduje się 3154 obiektów. Gminna Ewidencja Zabytków jest podstawą do sporządzania programu opieki na zabytkami przez gminę oraz do wprowadzania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ochrony konserwatorskiej. Ochrona obiektów ujętych w ewidencji zabytków polega przede wszystkim na dbałości o formę architektoniczną obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaju oraz pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, kolorystyka, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

Zabytkowe zespoły parkowe to parki, które stanowią reprezentatywny przykład architektury wraz z otoczeniem. Wszelkie prace prowadzone na terenie zabytkowych zespołów parkowych podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków. Zabytkowe zespoły parkowe zostały włączone do stref zieleni i rekreacji oznaczonych symbolem SN.

W Opolu jest wiele cmentarzy objętych wymogami konserwatorskimi. Należy zachowywać dotychczasową funkcję jeżeli cmentarze są nadal użytkowane, z kolei te nieużytkowane przekształcać na zieleń urządzonej bez obiektów rekreacyjnych i placów zabaw. Zabytkowe cmentarze zostały włączone do stref cmentarzy oznaczonych symbolem SC.

Na terenie Opola znajduje się 24 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru. Najcenniejszym i najbardziej znanym stanowiskiem archeologicznym w Opolu jest Ostrówek – miasto/gród, związanym z pozostałościami osady wczesnośredniowiecznej z X-XII wieku, które jako pierwsze w województwie opolskim zostało wpisane do rejestru (A-1/64). Stanowiska archeologiczne mogą mieć podana lokalizację i nieokreśloną, tzw. archiwalne. Archiwalnymi stanowiskami archeologicznymi określa się te miejsca, z których pozyskano materiał zabytkowy w latach zamierzonych, a nie zostało to potwierdzone późniejszymi badaniami lub lokalizacja jest mało precyzyjna. Nie oznacza to jednak, iż tego typu stanowiska można uznać za nieistniejące.

Tabela 8 Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Numer według ewidencji WKZ	Lokalizacja stanowiska	Numer w rejestrze zabytków prawnie chronionych
15	Bierkowice	A-624/84
17	Bierkowice	A-625
35	Groszowice	A-352/72
109	Groszowice	A-930/91
110	Groszowice	A-26/65
52 i 53	Wróblin	A-21/65
64	Wróblin	A-793/88
65	Wróblin	A-787/88
66	Wróblin	A-783/88
69	Wróblin	A-863/89
71	Wójtowa Wieś	A-931/91
-	Opole Centrum	A-1/64
	Zakrzów	A-22/65
1	Czarnowąsy	A-20/65

27	Czarnowasy	A-419/76
28	Czarnowasy	A-425/76
32	Czarnowasy	A626/84
38	Czarnowasy	A-420/76
39	Czarnowasy	A-426/76
40	Czarnowasy	A-788/88
2	Dobrzeń Mały	A-329/71
5	Wrzowski	A-628/84
5	Winów	A-924/91

Źródło: Rejestr_archeologia, <https://wuozopole.pl/63/79/rejestr-zabytkow.html>

305 stanowisk archeologicznych znajduje się w ewidencji i są chronione planem miejscowym, są to strefy „W” ochrony archeologicznej. Dodatkowo należy przypuszczać, że w wyniku prowadzenia badań archeologicznych oraz wzmożenia ruchu inwestycyjnego w budownictwie, liczba znalezisk stale będzie rosła.

Parki kulturowe są tworzone w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego proponuje powołanie archeologicznego Parku kulturowego „Ostrówek”. W przypadku utworzenia parku kulturowego w Opolu postuluje się włączyć do jego granic najstarszą część miasta, która obejmuje obszar staromiejski w obrysie średniowiecznych umocnień miasta wraz z częścią Pasieki (tzw. Ostrówek) do ulicy Norberta Barlickiego, co pokrywa się z granicą strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

Przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. W Opolu do dóbr kultury współczesnej, które powinny być chronione w sposób szczególny, można zaliczyć Amfiteatr, z racji odbywającego się cyklicznie od 1963 r. Krajowego Festiwalu Piosenki Polskiej. Impreza ta jest drugim najstarszym festiwalem piosenki w Europie, znanym w całym kraju i poza jego granicami. W obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania w Opolu do dóbr kultury współczesnej zaliczono Amfiteatr na Pasiece, Halę sportową „Okrągłak” oraz fontannę i przystanek autobusowy na placu Wolności.

Zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi stwierdza się funkcjonowanie w granicach Opola podstawowych stref konserwatorskich tj.: „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, „B” – ochrony konserwatorskiej, „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, „E” – ochrony ekspozycji i „OW” – obserwacji archeologicznej.

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar staromiejski w obrysie średniowiecznych umocnień miasta (wpis do rejestru zabytków) wraz z później dołączonym historycznym przedmieściem Groszowickim oraz północną część Pasieki. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego, takie jak: rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie „A” znajduje się również teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar niezwykle ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad prowadzoną współcześnie

działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. W strefie „A” powinno się zmierzać do zachowania elementów układu przestrzennego takich jak drogi, linie zabudowy kompozycja wnętrz urbanistycznych, zieleń.

Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar zurbanizowany pod koniec XIX w. i w pierwszej ćwierci XX w., teren dawnego Przedmieścia Odrzańskiego i parku miejskiego na Wyspie Bolko oraz nieco oddalone od Śródmieścia przedwojenne osiedla domków: „osiedle malarzy” oraz „osiedle muzyków” przy ulicy Niemodlińskiej, osiedle domów szeregowych przy ulicy Marzanny, osiedle domów jednorodzinnych na osi ulicy Ozimskiej (między ulicami: Śląską i Pomorską). Otoczenie Zespołu Klasztoru Norbertanek w Czarnowasach od linii kolejowej do drogi krajowej 454 i Małej Panwi oraz cmentarz w Czarnowasach. Strefą tą objęto także enklawy dawnych wsi przyłączanych kolejno do miasta: Gosławice, Groszowice, Malina, Nowa Wieś Królewska, Wójtowa Wieś, Wróblin i Zakrzów. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje obszar Wyspy Bolko i park miejski na Pasiece wraz z wybrzeżami Odry, starorzecza oraz zespół Skansenu w Bierkowicach. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu lub obszary o charakterystycznym wyglądzie, ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej.

Strefa „E” – ochrona ekspozycji obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych i obejmuje ciągi widokowe do których należą m.in.:

- widok w kierunku tzw. „Wenecji Opolskiej” z zachodniego nadbrzeża Młynówki,
- widok w kierunku starego miasta ze wzgórza przed kościołem p.w. Matki Boskiej Bolesnej,
- widok w kierunku skansenu z ul. Wrocławskiej oraz ul. Północnej,
- widok w kierunku starego miasta z ul. Krapkowickiej oraz mostu kolejowego na Kanale Ulgi,
- widok w kierunku starego miasta ze wzgórza między Odrą, a portem w Zakrzowie,
- widok w kierunku starego miasta z mostu na Odrze w ciągu obwodnicy północnej,
- widok w kierunku Zespołu Klasztoru Norbertanek w Czarnowasach z obwodnicy Czarnowasów,
- układ zabudowy i krajobrazu kulturowego w Winowie.

Strefa „OW” – obserwacji archeologicznej wyznaczono jako enklawę na obszarze strefy „A”, która obejmuje obszar staromiejski w obrysie średniowiecznych umocnień miasta wraz z częścią Pasieki (tzw. Ostrówek) do ulicy N. Barlickiego. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmuje tereny domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych o wczesnej metryce historycznej. Wszelka działalność budowlana na obszarze tej strefy powinna być konsultowana i uzgadniana z właściwym Konserwatorem Zabytków.

6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W Opolu nie ma pomników zagłady ani ich stref ochronnych.

6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej (tabela 9) oraz tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe (tabela 10). Tereny zamknięte oznaczone są w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego Opola, odpowiednio jako tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra d.s. transportu oraz sieć kolejowa.

Tabela 9 Wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej

Jednostka urbanistyczna	identyfikator
Szczepanowice	166101_1.0128.4
	166101_1.0128.5
	166101_1.0128.7
	166101_1.0128.9
	166101_1.0128.11
	166101_1.0128.13
	166101_1.0128.640
	166101_1.0128.658
	166101_1.0128.660
	166101_1.0128.662
Wójtowa Wieś	166101_1.0128.664
	166101_1.0128.665
Półwieś	166101_1.0128.829
	166101_1.0128.1185
	166101_1.0128.1186
	166101_1.0128.1187
	166101_1.0128.1189
	166101_1.0139.1351
	166101_1.0103.1111
	166101_1.0103.1116
	166101_1.0103.3490
	166101_1.0061.2057
Półwieś	166101_1.0061.2059
	166101_1.0061.2061
	166101_1.0061.2062
	166101_1.0061.2064
	166101_1.0061.2065
	166101_1.0061.2066
	166101_1.0061.2068
	166101_1.0061.2069
	166101_1.0061.2071
	166101_1.0061.2072
Półwieś	166101_1.0061.2653
	166101_1.0061.2657
	166101_1.0061.2705
	166101_1.0061.2707
	166101_1.0061.2709
	166101_1.0061.3518
	166101_1.0061.3520

Źródło: decyzje Ministra Obrony Narodowej

Tereny wyszczególnione w tabeli 8 zostały wyłączone z opracowania Planu ogólnego Opola, natomiast tereny wyszczególnione w tabeli 9 zostały objęte strefą komunikacyjną, oznaczone symbolem SK.

Tabela 10 Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe

Jednostka urbanistyczna	identyfikator
Borki	166101_1.0144.267
	166101_1.0144.268
	166101_1.0144.270
	166101_1.0144.271
	166101_1.0144.273
	166101_1.0144.275
	166101_1.0144.276
	166101_1.0144.281
	166101_1.0144.282
	166101_1.0144.283
	166101_1.0144.286
	166101_1.0144.287
	166101_1.0144.288
	166101_1.0144.294
	166101_1.0144.401
	166101_1.0144.404
	166101_1.0144.302
	166101_1.0144.304
	166101_1.0144.407
	166101_1.0144.305
Brzezie	166101_1.0144.306
	166101_1.0144.307
	166101_1.0144.310
	166101_1.0144.311
	166101_1.0144.312
	166101_1.0144.313
	166101_1.0144.314
	166101_1.0144.315
Chmielowice	166101_1.0144.319
	166101_1.0144.322
	166101_1.0144.130
	166101_1.0144.132
	166101_1.0144.140
	166101_1.0144.138
	166101_1.0144.136
	166101_1.0142.502
Brzezie	166101_1.0142.332
	166101_1.0142.406
	166101_1.0142.331
	166101_1.0142.498
	166101_1.0142.506
	166101_1.0142.494
	166101_1.0150.767
Chmielowice	166101_1.0150.1299
	166101_1.0150.768
	166101_1.0150.1043
	166101_1.0150.1346
Chmielowice	166101_1.0150.1351
	166101_1.0150.1049

Czarnowasy	166101_1.0141.3481 166101_1.0141.3485 166101_1.0141.3486 166101_1.0141.3488 166101_1.0141.3489 166101_1.0141.3490 166101_1.0141.3493 166101_1.0141.3500 166101_1.0141.3448 166101_1.0141.3449 166101_1.0141.3459 166101_1.0141.3460 166101_1.0141.3565 166101_1.0141.3566 166101_1.0141.2537 166101_1.0141.2538 166101_1.0141.2539 166101_1.0141.2540	166101_1.0141.2541 166101_1.0141.2544 166101_1.0141.2545 166101_1.0141.2546 166101_1.0141.2547 166101_1.0141.2548 166101_1.0141.2552 166101_1.0141.2553 166101_1.0141.2554 166101_1.0141.2555 166101_1.0141.2556 166101_1.0141.2561 166101_1.0141.2602 166101_1.0141.2603 166101_1.0141.2604 166101_1.0141.3692 166101_1.0141.2831 166101_1.0141.2832
Dobrzeń Mały	166101_1.0143.83 166101_1.0143.94 166101_1.0143.165 166101_1.0143.164 166101_1.0143.82 166101_1.0143.75 166101_1.0143.79 166101_1.0143.81 166101_1.0143.88	166101_1.0143.80 166101_1.0143.115 166101_1.0143.78 166101_1.0143.89 166101_1.0143.90 166101_1.0143.91 166101_1.0143.AR_1.890/76 166101_1.0143.AR_1.894/93
Gosławice	166101_1.0055.702	166101_1.0055.769
Groszowice	166101_1.0058.AR_19.1/2 166101_1.0058.AR_14.1/2 166101_1.0058.AR_14.1/3 166101_1.0058.AR_14.1/8 166101_1.0058.AR_17.2 166101_1.0058.AR_20.2 166101_1.0058.AR_20.2/1 166101_1.0058.AR_20.2/2 166101_1.0058.AR_20.2/3 166101_1.0058.AR_5.9/1 166101_1.0058.AR_5.9/2 166101_1.0058.AR_5.10	166101_1.0058.AR_2.10/4 166101_1.0058.AR_2.10/5 166101_1.0058.AR_5.11 166101_1.0058.AR_4.35 166101_1.0058.AR_9.37 166101_1.0058.AR_15.40/1 166101_1.0058.AR_15.40/3 166101_1.0058.AR_10.74 166101_1.0058.AR_9.77 166101_1.0058.AR_10.90 166101_1.0058.AR_12.92 166101_1.0058.AR_13.98
Grudzice	166101_1.0059.2466	
Kolonia Gosławicka	166101_1.0073.1563 166101_1.0073.1565 166101_1.0073.1559 166101_1.0073.1575 166101_1.0073.4022 166101_1.0073.4021 166101_1.0073.4397 166101_1.0073.4398	166101_1.0073.3837 166101_1.0073.3841 166101_1.0073.3842 166101_1.0073.3834 166101_1.0073.3746 166101_1.0073.3449 166101_1.0073.3463
Nowa Wieś Królewska	166101_1.0098.2488 166101_1.0098.2775 166101_1.0098.1020 166101_1.0098.1021 166101_1.0098.1022 166101_1.0098.191 166101_1.0098.192 166101_1.0098.193 166101_1.0098.194 166101_1.0098.201 166101_1.0098.3054 166101_1.0098.101 166101_1.0098.1033 166101_1.0098.3068	166101_1.0098.1668 166101_1.0098.1256 166101_1.0098.3045 166101_1.0098.182 166101_1.0098.183 166101_1.0098.1763 166101_1.0098.1764 166101_1.0098.1136 166101_1.0098.2214 166101_1.0098.997 166101_1.0098.998 166101_1.0098.999 166101_1.0098.2468
Śródmieście	166101_1.0103.AR_51.2/3 166101_1.0103.AR_51.2/5 166101_1.0103.AR_51.2/6 166101_1.0103.AR_52.5/12 166101_1.0103.AR_52.5/16 166101_1.0103.AR_22.13/2 166101_1.0103.AR_22.13/3 166101_1.0103.AR_22.13/4 166101_1.0103.AR_74.14/1 166101_1.0103.AR_22.14/1 166101_1.0103.AR_22.14/2 166101_1.0103.AR_74.17/6	166101_1.0103.AR_46.21/25 166101_1.0103.AR_22.29/7 166101_1.0103.AR_22.30 166101_1.0103.AR_22.31/1 166101_1.0103.AR_22.38/1 166101_1.0103.AR_22.41 166101_1.0103.AR_20.93/1 166101_1.0103.AR_19.125/1 166101_1.0103.AR_20.161 166101_1.0103.AR_56.239/2 166101_1.0103.AR_56.239/4

Wójtowa Wieś-Szczepanowice	166101_1.0128.AR_37.1	166101_1.0128.AR_31.147/3
	166101_1.0128.AR_36.1/1	166101_1.0139.AR_1.1/1
	166101_1.0128.AR_33.8/7	166101_1.0139.AR_1.2/1
	166101_1.0128.AR_33.8/11	166101_1.0139.AR_1.3/1
	166101_1.0128.AR_33.20/1	166101_1.0139.AR_1.4/1
	166101_1.0128.AR_38.51	166101_1.0139.AR_1.5/1
	166101_1.0128.AR_40.76/1	166101_1.0139.AR_1.6/1
	166101_1.0128.AR_40.76/2	166101_1.0139.AR_1.8/1
	166101_1.0128.AR_40.77/1	166101_1.0139.AR_1.8/3
	166101_1.0128.AR_40.77/2	166101_1.0139.AR_1.9/1
	166101_1.0128.AR_31.130/4	166101_1.0139.AR_1.10/1
	166101_1.0128.AR_31.135/4	166101_1.0139.AR_1.12/3
	166101_1.0128.AR_31.135/5	166101_1.0139.AR_2.14/3
	166101_1.0128.AR_31.136/6	166101_1.0139.AR_4.15
	166101_1.0128.AR_31.137/4	166101_1.0139.AR_1.15/1
	166101_1.0128.AR_31.138/6	166101_1.0139.AR_1.18
	166101_1.0128.AR_31.144	166101_1.0139.AR_3.36
	166101_1.0128.AR_31.146/3	
Wróblin	166101_1.0049.575	166101_1.0049.685
	166101_1.0049.635/1	166101_1.0049.686
	166101_1.0049.636/1	166101_1.0049.687
	166101_1.0049.681/1	166101_1.0049.689
	166101_1.0049.682	166101_1.0049.690
	166101_1.0049.683	166101_1.0049.692
	166101_1.0049.684	166101_1.0049.693
Zakrzów	166101_1.0118.300/1	166101_1.0118.351/1
	166101_1.0118.302/1	166101_1.0118.352
	166101_1.0118.303/1	166101_1.0118.353/1
	166101_1.0118.304/1	166101_1.0118.361/3
	166101_1.0118.305/1	166101_1.0118.366/1
	166101_1.0118.306/1	166101_1.0118.367
	166101_1.0118.307/3	166101_1.0118.391/16
	166101_1.0118.307/5	166101_1.0118.1006/1
	166101_1.0118.308/1	166101_1.0118.1007/1
	166101_1.0118.309/3	166101_1.0118.1010/1
	166101_1.0118.310/1	166101_1.0118.1089/3
	166101_1.0118.311/1	166101_1.0118.1090/1
	166101_1.0118.312/1	166101_1.0118.1107/3
	166101_1.0118.321/1	166101_1.0118.1180
	166101_1.0118.322	166101_1.0118.1235/1
	166101_1.0118.323/1	166101_1.0118.1287/1
	166101_1.0118.338/1	166101_1.0118.1289/1
	166101_1.0118.339/1	166101_1.0118.1358/1
Żerkowice	166101_1.0149.10	166101_1.0149.411
	166101_1.0149.446	166101_1.0149.416
	166101_1.0149.323	166101_1.0149.413
	166101_1.0149.324	166101_1.0149.445
	166101_1.0149.320	166101_1.0149.409
	166101_1.0149.388	166101_1.0149.406
	166101_1.0149.386	166101_1.0149.407
	166101_1.0149.387	166101_1.0149.466
	166101_1.0149.349	166101_1.0149.457
	166101_1.0149.321	166101_1.0149.447
	166101_1.0149.444	166101_1.0149.493
	166101_1.0149.436	166101_1.0149.498
	166101_1.0149.435	166101_1.0149.497
	166101_1.0149.430	166101_1.0149.316
	166101_1.0149.426	166101_1.0149.314
	166101_1.0149.425	166101_1.0149.317
	166101_1.0149.421	166101_1.0149.318

Źródło: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe

6.15. Obszary ograniczonego użytkowania

W Opolu jest powołany jeden obszar ograniczonego użytkowania dla układu komunikacyjnego w rejonie ulic: Ozimska i Rejtana w Opolu przyjęty uchwałą Rady Miasta Opola nr LXIV/674/10 z dnia 25 marca 2010 r. i zmieniony uchwałą nr XVIII/322/15 Rady Miasta Opola z dnia 26 listopada 2015 r. Obszar ten obejmuje w całości działki nr 39/2, 40/1, 40/2, 40/3, 48 z karty mapy 46 obręb Opole (przed modernizacją). Zabrania się w nim: budowy nowych budynków przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt ludzi (w tym budynków mieszkalnych), wykorzystania do celów mieszkaniowych budynku istniejącego na działce Nr 48 z karty mapy 46 obręb Opole (Opole, ul. Ozimska 101). W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków mieszkalnych przy ul. Ozimskiej 93-95 w Opolu (w pomieszczeniach znajdujących się od strony ul. Ozimskiej należy przeprowadzić wymianę okien na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej – o izolacyjności minimum 37 dB, a także w pomieszczeniach, w których przewidziano wymianę okien, należy zapewnić odpowiednią wentylację pomieszczeń).

Obszar ograniczonego użytkowania położony jest w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 78SW.

6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Przekształcenia obszarów można rozumieć na wiele sposobów, ale przeważnie odnoszą się do zmiany funkcji terenu. Najczęściej przekształcenia wymagane są w przypadku obszarów, na których określony rodzaj zagospodarowania nie odpowiada na współczesne potrzeby. Sukcesywnych przekształceń wymagają więc zarówno tereny niezabudowane, jak i zabudowane. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w sąsiedztwie uciążliwości, np. w strefach oddziaływania akustycznego ruchu komunikacyjnego (drogowego, kolejowego) wzdłuż: obwodnic, tras, linii kolejowych powinna być sukcesywnie przekształcana na inne funkcje, niezwiązane ze stałym pobylem ludzi. Dotyczy to pojedynczych obiektów, dla których nie jest ekonomicznie uzasadnione stosowanie środków czynnej ochrony przed hałasem. Tereny zaś w sąsiedztwie ważnych ciągów komunikacyjnych mogą być przekształcane na różnego rodzaju aktywności gospodarcze. Stąd też w Planie ogólnym wyznaczono strefy usługowe i strefy gospodarcze w sąsiedztwie obwodnicy północnej i południowej Opola 3SP, 4SP, 5SP, 6SP, 10SP, 11SP, 31SP, 12SP, 32SU, 33SU, 34SU, 103SU, 143SU, 145SU.

Rehabilitacja dotyczy obszarów zabudowanych i dąży do utrzymania istniejących w nich funkcji (w odróżnieniu od przekształceń) i zmierza do odnowienia, poprawy ich wartości. Wyznacznikami takich obszarów powinna być zabudowa niedostosowana do pełnionych funkcji, zaniżająca warunki mieszkania lub pracy z występowaniem elementów dysharmonijnych. Tego rodzaju problem dotyczy zarówno poszczególnych budynków, jak i kwartałów zabudowy. Dokładną analizę pod kątem stanu technicznego, wyposażenia, jakości zabudowy można sporządzać na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W każdej z dzielnic Opola można znaleźć takie obszary. Rehabilitacja powinna zmierzać w kierunku dostosowywania istniejącej zabudowy do odpowiedniego stanu technicznego, standardu poprzez rozbudowy, remonty, modernizacje.

Na terenie Opola działanie przemysłu cementowego oraz wydobywanie surowców pozostawiły po sobie zmiany w krajobrazie w postaci dużych i głębokich wyrobisk. Znaczna część z nich posiada swoje nazwy: Piast, Malina, Silesia, Odra, Bolko, Groszowice. Obszary te w większości zostały włączone do strefy zieleni i rekreacji (SN), albo strefy infrastruktury (SI) i były albo będą poddane rekultywacji. Szczegółowy kierunek rekultywacji został określony w trzech miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

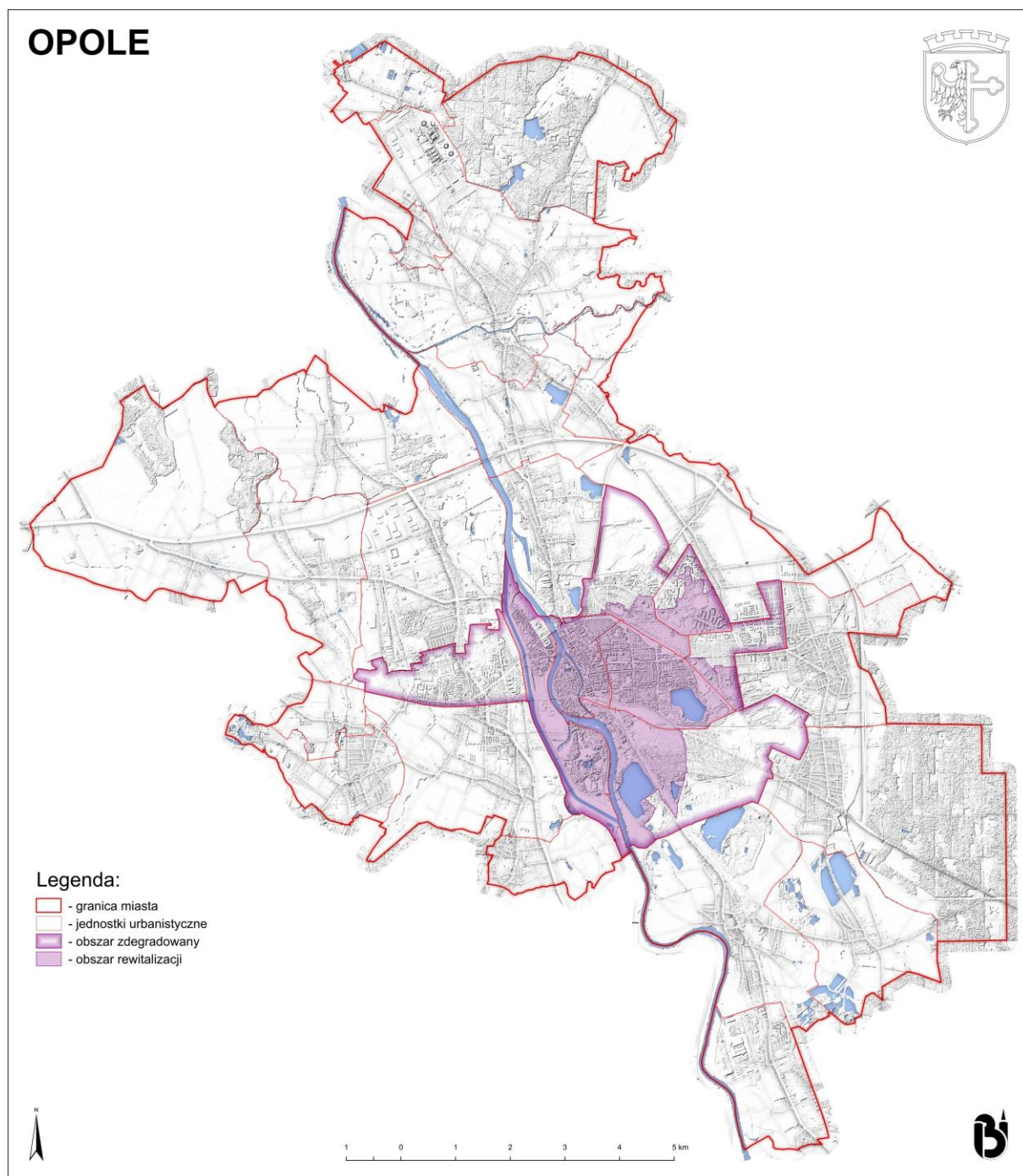
- terenu górniczego Odra II w Opolu – przeznaczonego na cele rekreacyjne,
- terenu górniczego Bolko I w Opolu – przeznaczonego jako zbiornik wodny zagospodarowany – kąpielisko z zapleczem rekreacyjnym i gastronomicznym, obecnie częściowo już zrekultywowany zielenią niską,
- terenu górniczego Groszowice III – przeznaczonego w części wyeksploatowanej jako składowisko odpadów komunalnych dla Opola.

Przez remediację, zgodnie z zapisami Prawa ochrony środowiska rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. Obszary wymagające remediacji nie występują w Opolu, ale biorąc pod uwagę, że największe zanieczyszczenie gleb występuje wzdłuż ciągów komunikacyjnych i wokół zakładów przemysłowych należy wprowadzać pasy zieleni wzdłuż ulic oraz zieleni izolacyjną wokół zakładów. Wyznaczanie takich terenów możliwe jest na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar rewitalizacji określony uchwałą nr XXXIV/706/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Opolu usytuowany jest w tej części miasta, która charakteryzuje się zarówno znacznym potencjałem, jak też występowaniem różnorodnych problemów, co zostało zdiagnozowane podczas opracowywania różnych dokumentów strategicznych lub planistycznych Opola. Można stwierdzić, że obszar rewitalizacji wyróżnia się znaczną gęstością zaludnienia, wysoką intensywnością zabudowy i występowaniem wielu aktywności gospodarczych, społecznych, a także najwyższą liczbą zabytków. Przeważająca część tego obszaru to funkcjonalne śródmieście Opola, które ma niezwykle potencjał, ponieważ znajdują się tu atrakcyjne tereny mieszkaniowe, liczne ważne obiekty usługowe, w tym infrastruktury społecznej, a także historycznie ukształtowane zespoły urbanistyczne. Obszarem rewitalizacji objęte są jednak nie tylko tereny śródmiejskie, ale również sąsiadujące z centrum miasta części osiedli mieszkaniowych, takich jak: Armii Krajowej, Nadodrże, Nowa Wieś Królewska i Chabry.

Rysunek 9 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji



Źródło: Gminny program rewitalizacji Opola, 2023

Wyznaczony obszar rewitalizacji nie jest podzielony na podobszary. Jest to teren o powierzchni 1242,04 ha, co stanowi 8,3% powierzchni miasta, na którym mieszkało około 37 tys. osób, co stanowiło prawie 30% mieszkańców Opola. Obszar rewitalizacji zajmuje blisko 53% obszaru zdegradowanego (powierzchnia obszaru zdegradowanego wynosi 2348,3 ha).

Plan ogólny Opola przewiduje na obszarze rewitalizacji różne strefy, np. wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną albo jednorodziną, strefy usługowe, strefy zieleni i rekreacji, a także strefy handlu wielkopowierzchniowego, a nawet strefy infrastruktury, strefy gospodarcze i strefy

cmentarzy. Co istotne, znaczna część obszaru rewitalizacji ma wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej.

6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W Opolu nie ma wyznaczonych obszarów cichych.

6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne oznaczone są w części graficznej uzasadnienia do planu ogólnego. Wszystkie grunty leśne zostały włączone do stref otwartych, natomiast grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III znajdują się w różnych strefach: otwartych, zieleni i rekreacji, ale także gospodarczych, usługowych, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną.

6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W Opolu jest zlokalizowany jeden zakład stwarzający ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jest to istniejący zakład – Elektrownia Opole, która znajduje się w strefie 1SP. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu zostały objęte strefą otwartą, ewentualnie strefą usługową (poza istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej).

6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego

W Opolu nie ma obszarów pasa nadbrzeżnego.

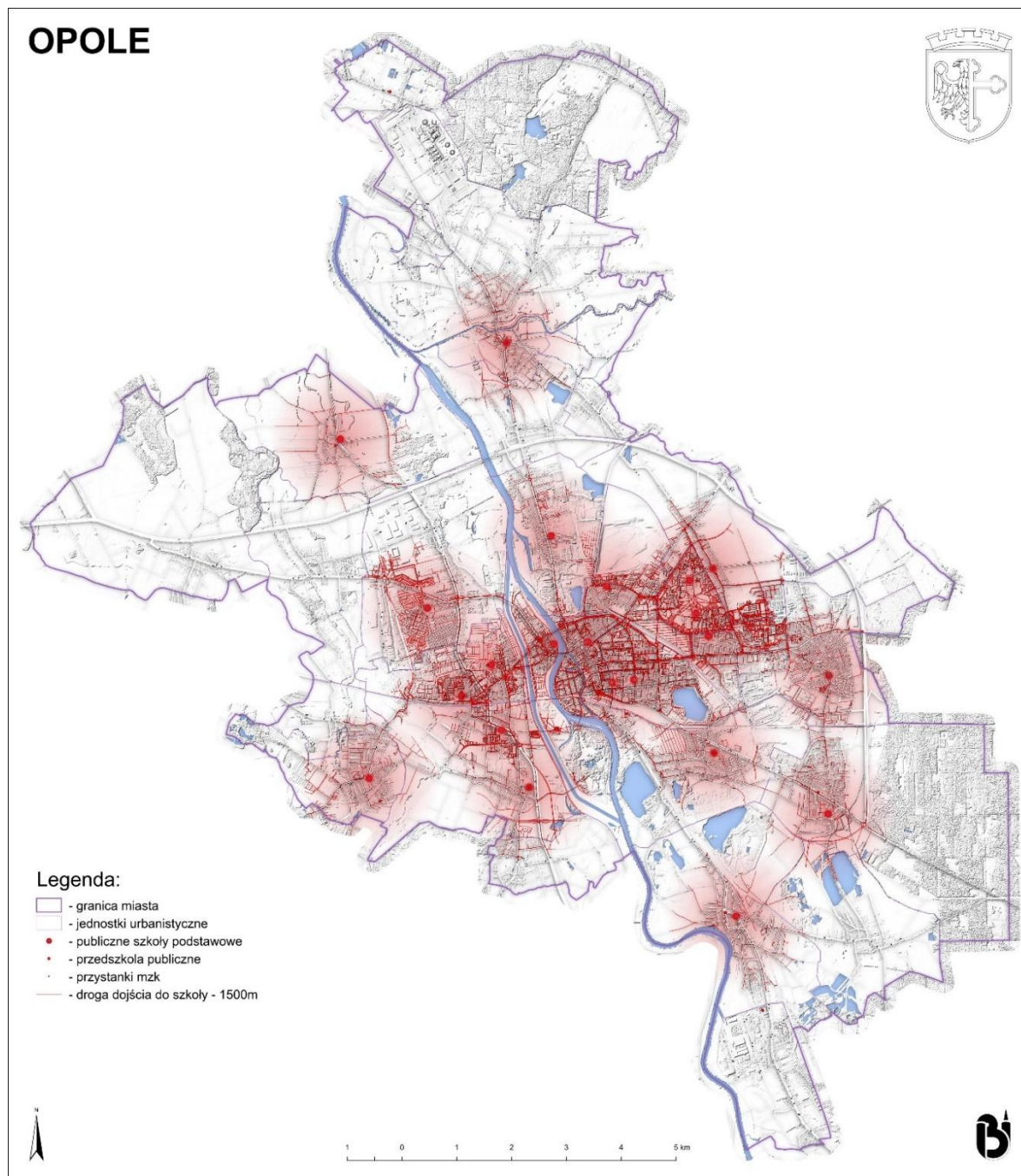
6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Przez infrastrukturę **społeczną** rozumiane są usługi o charakterze publicznym, takie jak szkoły, przedszkola, obiekty służby zdrowia, opieki społecznej, a także obiekty kultury, administracji itp. oraz ogólnodostępne tereny otwarte, przestrzenie publiczne, takie jak place, parki, skwery. Istotną kwestią w funkcjonowaniu tych obiektów jest powszechna ich dostępność, która odnosi się w ogóle do lokalizacji ich w przestrzeni miasta, ale także taka ich lokalizacja, która uwzględnia dostępność komunikacyjną, w szczególności pieszą, a zatem umiejscowienie w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę sieć placówek oświatowych w Opolu, a także rozmieszczenie obiektów służby zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji można stwierdzić, iż w mieście rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej jest na dosyć wysokim poziomie, udostępniane do użytku są systematycznie nowe obiekty, chociaż obserwuje się nadal pewne braki zarówno w ilości obiektów, jak i ich dostępności. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż rozwijające się miasto, powiększające tereny mieszkaniowe odpowiednio do planowanego rozwoju musi zapewniać również podaż terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych, w tym infrastruktury społecznej. Terenom mieszkaniowym muszą towarzyszyć tereny usług publicznych, komercyjnych oraz tereny zieleni, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dlatego też w dokumentach planistycznych operuje się pojęciem terenu mieszkaniowego brutto, który mieści w sobie nie tylko tereny mieszkalnictwa, ale

również niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów towarzyszących tej podstawowej funkcji. W tym przypadku nie ma znaczenia, czy tereny przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, czy też wielorodzinne, natomiast bardzo istotna jest dostępność tych towarzyszących obiektów. Dostępność rozumiana jest zaś jako zasięg dojazdu lub dojścia nie tylko środkami komunikacji indywidualnej, ale także zbiorowej, a przede wszystkim dojścia pieszo. Współczesne planowanie miasta szczególną uwagę zwraca na takie rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej, które pozwalają na łatwy i krótki dostęp pieszy w zakresie 5-10 minut.

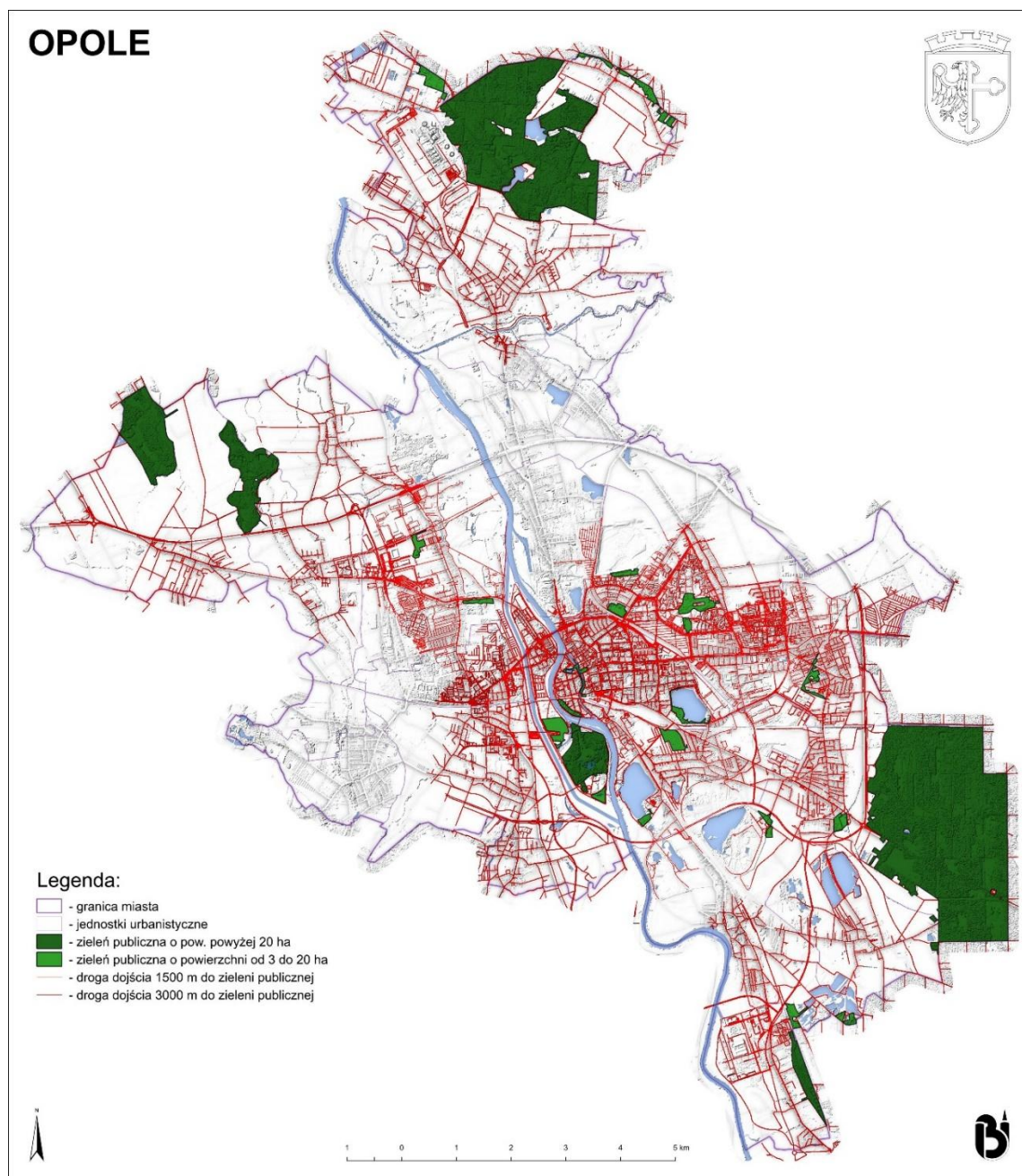
Rysunek 10 Rozmieszczenie i dostępność obiektów infrastruktury społecznej – szkoły i przedszkola



Źródło: opracowanie własne.

W celu zagwarantowania dostępności obiektów infrastruktury społecznej wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe, które obejmują zarówno istniejące, jak i planowane tereny usług. Co istotne, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną lub zagrodową również umożliwiają lokalizację usług. Istniejące usługi edukacji wydzielone są najczęściej osobnymi strefami usługowymi, ale należy mieć na uwadze, iż w strefach wielofunkcyjnych z rozwijającą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną ewentualnie w strefach zieleni i rekreacji muszą być każdorazowo analizowane potrzeby lokalizacji nowych obiektów oświaty (także opieki zdrowotnej, kultury).

Rysunek 11 Rozmieszczenie i dostępność obiektów infrastruktury społecznej – obszary zieleni publicznej



Źródło: opracowanie własne.

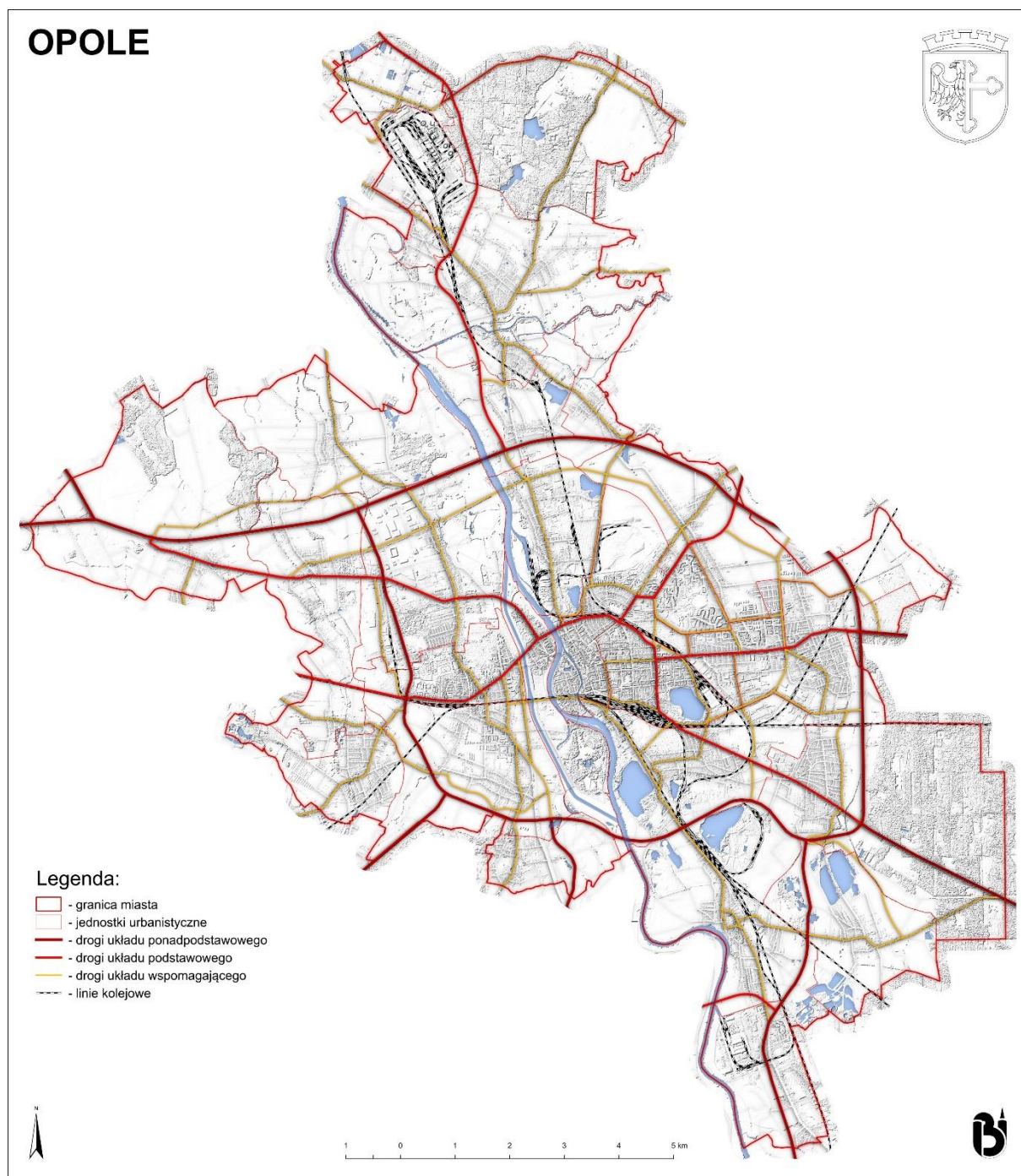
Obszary zieleni publicznej zgodnie z u.p.z.p. obejmują ogólnodostępne tereny o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryte roślinnością, wyposażone w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną. Są to parki, zieleńce, ogrody jordanowskie lub zabytkowe, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym, a także lasy będące w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego albo Skarbu Państwa.

Istniejące obszary zieleni publicznej zostały objęte strefami otwartymi albo strefami zieleni i rekreacji, przy czym wszystkie istniejące lasy objęte są strefą otwartą, a istniejące lub zaplanowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parki i zieleńce stanowią strefy zieleni i rekreacji.

Szczególnie ważną rolę w planowaniu przestrzennym odgrywają obiekty infrastruktury **transportowej**, na którą składają się linie kolejowe, sieci dróg, obiekty inżynierskie, ale również przystanki, dworce itp. Rozmieszczenie istniejących i planowanych elementów infrastruktury obrazuje rysunek 12.

Na układ drogowy Opola składają się drogi kategorii: krajowej, wojewódzkiej, powiatowej oraz gminnej. W szczególności drogi krajowe oraz wojewódzkie są składowymi podstawowego układu komunikacyjnego miasta, o zasięgu lokalnym, regionalnym, ponadregionalnym czy ponadpaństwowym. Przez miasto przebiegają następujące drogi krajowe, które zostały wyznaczone w planie ogólnym jako strefa komunikacyjna. Są to następujące drogi: 45, 46 i 94. Poza tym przez teren miasta przebiega 5 dróg wojewódzkich: 414, 423, 435, 454, 459, powiatowych i gminnych. W Opolu funkcjonuje 5 centrów przesiadkowych: Opole – Główne, Opole – Zachodnie, Opole – Wschodnie, Opole – Grotowice i Opole – Południe. Rozmieszczone są w różnych częściach miasta i funkcjonują na różnych zasadach. Na obszarze miasta zlokalizowanych jest 474 przystanków komunikacji miejskiej. Rozmieszczone zostały one z uwzględnieniem dostępności do miejsc zamieszkania. Biorąc pod uwagę odległości od przystanków okazuje się, że większość mieszkańców ma dostęp do przystanków autobusowych w odległości 400 m, a niewielka część w odległości do 1000 m. Nieliczne miejsca zamieszkania są zlokalizowane w odległości powyżej 1000 m od przystanków komunikacji miejskiej (dzielnice: Czarnowąsy, Wrzoski, Bierkowice, Żerkowice, Malina). W Opolu znajduje się jedna zajezdnia autobusowa, zlokalizowana przy ulicy Luboszyckiej.

Rysunek 12 Rozmieszczenie istniejących i planowanych elementów infrastruktury transportowej



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola

Tabela 11 Wykaz obiektów inżynierskich

rodzaj		obiekt inżynierski
mosty nad wodami płynącymi	Odra	most Pamięci Sybiraków (drogowy) most Piastowski (drogowy) most w ciągu ul. Powstańców Warszawskich (drogowy) most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 132 most pieszy prowadzący na Wyspę Bolko, łączący się z ul. Spacerową
	Kanał Ulgi	most w ciągu ul. Wrocławskiej (drogowy) most w ciągu ul. Niemodlińskiej (drogowy) Most Zaodrzański, w ciągu ul. Spychalskiego (drogowy) Most Pajęczy (drogowy) most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 132
	Młynówka	Most Katedralny, w ciągu ul. Katedralnej (drogowy) Most Zamkowy, w ciągu ul. Zamkowej (drogowy) most w ciągu ul. Korfatego (drogowy) most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 132 Most Groszowy (obsługujący ruch pieszy), w ciągu ul. Mozarta kładka piesza, przy śluzie południowej
	Mała Panew	most w ciągu ul. Jagiełły (drogowy) most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 277
wiadukty drogowe nad torami kolejowymi w ciągu ulic:		2 Reymonta Armii Krajowej i Obrońców Stalingradu Mieszka I Reja Obrońców Stalingradu Chrobrego Solskiego Zielonej i Pl. Kościelnego Oświęcimskiej Ozimskiej Niemodlińskiej 2 Wschodniej 2 Obwodnicy Północnej Powstańców Warszawskich (Obwodnica Północna) Sołtysów Jagiełły Elektrownianej Energetyków Dobrzeńskiej
wiadukty kolejowe		nad ul. Luboszycką nad ul. Oleską nad ul. Krapkowicką nad ul. Prószkowską nad ul. Wojska Polskiego nad ul. Bolkowską (będący równocześnie mostem przebiegającym nad Odrą) nad ul. Powstańców Śląskich nad ul. Traugutta nad ul. Puszkina nad ul. Mikołaja nad torami kolejowymi, na nasypie kolejowym, między ulicami: Parkową i Kurkową oraz Antoniego Słomińskiego i Małej Panwi

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

Opole należy do jednego z ważniejszych węzłów kolejowych w południowo-zachodniej Polsce. W granicach Opola przebiegają linie kolejowe:

- nr 132 Bytom - Wrocław Główny, odcinki: Strzelce Opolskie – Opole Główne, Opole Główne – Opole Zachodnie, Opole Zachodnie – Brzeg. Średniodobowe natężenie ruchu pociągów na ww. odcinkach wynosi odpowiednio 74 pociągi, w tym 18 pociągów towarowych, 133 pociągi, w tym 21 pociągów towarowych oraz 123, w tym 22 pociągi towarowe,
- nr 136 Kędzierzyn Koźle – Opole Groszowice, odcinek Raszowa – Opole Groszowice, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 87 pociągów, w tym 36 pociągów towarowych,
- nr 144 Tarnowskie Góry – Opole Główne, odcinek Fosowskie – Opole Główne, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 40 pociągów, w tym 5 pociągów towarowych,

- nr 277 Opole Groszowice – Wrocław Brochów, odcinek Opole Groszowice – Wrocław Brochów, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 33 pociągów, w tym 27 pociągów towarowych,
- nr 280 Opole Groszowice – Opole Główne, odcinek Opole Groszowice – Opole Główne, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 13 pociągów, w tym 10 pociągów towarowych,
- nr 287 Opole Zachodnie – Nysa, odcinek Opole Zachodnie – Komprachcice, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 17 pociągów, w tym sporadycznie pociągi towarowe,
- nr 300 Opole Główne – Opole Wschodnie, odcinek Opole Główne – Opole Wschodnie, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 7 pociągów, w tym 5 pociągów towarowych,
- nr 301 Opole Główne – Namysłów, odcinek Opole Główne – Jastrzębie Śląskie, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 7 pociągów, w tym sporadycznie pociągi towarowe.

Położona w granicach miasta linia kolejowa nr 977 Opole Czarnowąsy – Elektrownia Opole znajduje się w zarządzenie PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.

Tabela 12 Wykaz linii kolejowych

Nr linii	Nazwa linii	Nazwa odcinka	Rodzaj linii	Znaczenie	Elektryfikacja	Liczba torów
132	Bytom - Wrocław Główny	Opole Zachodnie – Brzeg / Strzelce Opolskie – Opole Główne	magistralna	państwowe	zelektryfikowana	dwutorowa
136	Kędzierzyn Koźle - Opole Groszowice	Raszowa – Opole Groszowice	magistralna	państwowe	zelektryfikowana	dwutorowa
144	Tarnowskie Góry - Opole Główne	Fosowskie – Opole Główne	pierwszorzędna	państwowe	zelektryfikowana	jednotorowa
277	Opole Groszowice - Wrocław Brochów	Opole Groszowice – Jelcz Miłoszyce	pierwszorzędna	państwowe	zelektryfikowana	dwutorowa
280	Opole Groszowice – Opole Główne Towarowa	Opole Groszowice – Opole Główne	pierwszorzędna	miejscowa	zelektryfikowana	dwutorowa
287	Opole Zachodnie - Nysa	Opole Zachodnie – Komprachcice	drugorzędna	państwowe	niezelektryfikowana	jednotorowa
300	Opole Główne – Opole Wschodnie	Opole Główne – Opole Wschód	drugorzędna	miejscowa	zelektryfikowana	jednotorowa
301	Opole Główne – Namysłów	Opole Główne – Jastrzębie Śląskie	drugorzędna	państwowe	niezelektryfikowana	jednotorowa

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

W granicach miasta znajdują się także stacje kolejowe: Opole Czarnowąsy, Opole Wschodnie, Opole Główne, Opole Zachodnie, Opole Groszowice oraz przystanki osobowe Opole Borki, Opole Gosławice, Opole Chmielowice, Opole Grotowice. Funkcjonowanie tych obiektów może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości akustycznych.

Odra przepływająca przez Opole to część Odrzańskiej Drogi Wodnej. Odra stanowi potencjał rozwojowy ze względu na status śródlądowej drogi wodnej, a co za tym idzie odpowiednie warunki hydrologiczne oraz dostępne urządzenia wodne, dające możliwość przewozu osób i towarów statkami transportu wodnego śródlądowego.

Odra wchodzi w skład systemu dróg wodnych Europy Środkowej, łącząc się z systemem Europy Zachodniej za pośrednictwem kanałów Odra – Havela i Odra – Szprewa. Wraz z Kanałem Gliwickim stanowi jeden z ważniejszych szlaków żeglownych w Polsce, łącząc Górnośląski Okręg Przemysłowy z Bałtykiem poprzez zespół portowy Szczecin – Świnoujście. Przebiegający przez Opole odcinek Odry, zwany „Odrą Górną”, stanowi część skanalizowanej drogi wodnej pomiędzy Kędzierzynem-Koźlem

a Brzegiem Dolnym, o długości 238 km. Warunki żeglugowe na tym odcinku pozwalają na ruch jednostek o ładowności do 1 000 ton. Droga ta posiada parametry regionalnej drogi wodnej klasy III.

Opole dysponuje dwoma rzecznyymi punktami przeładunkowymi:

- Port Opole Zakrzów – posiada korzystną lokalizację w niewielkiej odległości od centrum miasta oraz dostęp do nieczynnej sieci kolejowej poprzez bocznice stacji Opole Wschodnie. W skład portu wchodzi kanał portowy, jeden basen, nabrzeża o długości około 600 m, magazyny, zajmujące powierzchnię około 59 a (użytkowane pod działalność nie będącą żeglugową), plac składowy, zajmujący powierzchnię około 400 a oraz dźwigi samojezdne. Właścicielem portu jest Odratrans-Porty Sp. z o.o., natomiast użytkowany przez Port Opole Sp. z o.o., zajmujący się handlem kruszywem rzeczny;
- Port Opole Grotowice – posiada dostęp do czynnej sieci kolejowej poprzez bocznice stacji Opole Groszowice. W skład portu wchodzi kanał portowy, jeden basen, zajmujący powierzchnię 24 a, nabrzeża o długości około 100 m), suwnica bramowa o nośności 500 t oraz place składowe. Dawniej port obsługiwał Zakłady Aparatury Chemicznej METALCHEM.

Tabela 13 Wykaz śluz i jazów

Nazwa	Kilometr drogi wodnej [km]	Spad przy NPP [m]	Klasa budowli
śluga Groszowice duża	144,50	2,10	IV
śluga Groszowice mała	144,50	2,10	IV
śluga Opole duża	150,53	2,10	IV
śluga Opole mała	150,53	2,10	IV
śluga Opole Młynówka – Brama p/pow.	0,08	-	-
śluga Opole Młynówka	1,42	1,25	-
śluga Wróblin duża	157,47	2,40	IV
śluga Wróblin mała	157,47	2,40	IV
jaz Groszowice	144,75	2,10	III
jaz Opole-kanał Ulgi	kanał 4,47	2,10	III
jaz Opole	150,53	2,10	III
jaz Opole-Młynówka	kanał 0,26	0,50	IV
jaz Opole-Młynówka	kanał 1,42	1,25	IV
jaz Wróblin	157,70	2,40	III

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

W planie ogólnym nie ma możliwość wyznaczenia wszystkich istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, ponieważ w strefie komunikacyjnej mogą być ujęte tylko wybrane jej elementy. Strefą komunikacyjną objęto więc obwodnice Opola (drogi krajowe), które stanowią drogi klasy GP, drogi wojewódzkie – klasy technicznej G, a także linie kolejowe oraz drogę wodną. Dworce, centra przesiadkowe, a także wszystkie linie kolejowe również włączono do strefy komunikacyjnej. Niezależnie od wyznaczonej strefy komunikacyjnej, elementy infrastruktury transportowej tj. tereny komunikacji są profilem podstawowym każdej strefy planistycznej.

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury technicznej obejmują poszczególne jej elementy związane z zaopatrzeniem w wodę, odbiór ścieków, dostarczanie gazu, ciepła, energii elektrycznej, gospodarowanie odpadami. W przypadku infrastruktury technicznej istotne jest to, że występuje ona powszechnie nie tylko na wydzielonych terenach, ale towarzyszy niemal wszystkim funkcjom i może być umiejscowiona zarówno pod ziemią, jak i nad ziemią.

Zaopatrzenie w wodę mieszkańców Opola możliwe jest dzięki lokalizacji w mieście ujęć wód, stacji uzdatniania wody, a także rurociągów magistralnych i rozdzielczych, a następnie przyłączy wodociągowych. W Brzeziu znajduje się ujęcie wód podziemnych zaopatrujące w wodę Świerkle i Brzezie, natomiast pozostała część miasta zaopatrywana jest w wodę z ujęcia w Zawadzie. Poza tym na terenie miasta znajdują się studnie głębinowe, z których czerpana jest woda na potrzeby zakładów przemysłowych. Do celów technologicznych ujmowane są także wody powierzchniowe (opadowe) z odwodnień wyrobisk poeksploatacyjnych, złóż margli i wapieni. System zaopatrzenia w wodę w kategorii dystrybucji tworzą rurociągi magistralne o średnicach $\varnothing$ 400-1000 mm, przewody sieci rozdzielczej $\varnothing$ 90-300 mm oraz przyłącza wodociągowe. Opolska sieć wodociągowa zbudowana jest w układzie pierścieniowo-rozgałęźnym.

Opole wyposażone jest w mieszany system kanalizacyjny. Stare Miasto i Śródmieście uzbrojone są w kanalizację ogólnospławną, pozostałe skanalizowane tereny w sieć rozdzielczą sanitarną i deszczową. Sieć kanalizacji ogólnospławnej (ścieki wraz z wodami opadowymi) i kanalizacji sanitarnej rozdzielczej prowadzą ścieki do oczyszczalni przy ulicy Wrocławskiej o przepustowości 45 000 m³ na dobę (obszar 225 000RLM). Kanalizacja sanitarna z terenów dzielnic: Świerkle, Brzezie, Borki odprowadza ścieki do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie gminy Dobrzeń Wielki. Ze względu na zróżnicowane ukształtowanie terenu istniejąca infrastruktura kanalizacji sanitarnej jest układem grawitacyjno-ciśnieniowym. Odbiornikiem dla miejskiego systemu kanałów i rowów kanalizacji deszczowej jest Odra. Na terenie wielu zakładów przemysłowych znajdują się ponadto lokalne urządzenia służące do podczyszczania ścieków. Z rejonów miasta gdzie nie ma możliwości odprowadzenia ścieków sposobem grawitacyjnym, ścieki są przepompowywane do kanalizacji grawitacyjnej przy pomocy przepompowni lokalnych.

Na terenie Opola zlokalizowane są urządzenia infrastruktury gazowniczej, w tym gazociągi wysokiego ciśnienia o długości 18 774 m oraz 4 stacje gazowe: przy ul. Harcerskiej (ECO), ul. Działkowej, ul. Niemodlińskiej (Zachód), przy ul. Wrocławskiej (Bierkowice), a także gazociągi średniego ciśnienia o długości 190 812 m, niskiego ciśnienia 216 290 m, przyłącza gazowe średniego ciśnienia 4 059 sztuk o łącznej długości 56 290 m i przyłącza gazowe niskiego ciśnienia 7 313 sztuk o łącznej długości 102 530 m. Gaz ziemny wysokometanowy do przyłączy gazowych przesyłany jest siecią gazociągów średniego i niskiego ciśnienia i stacje redukcyjne stanowiące integralną część infrastruktury gazowej.

Tabela 14 Urządzenia infrastruktury gazowniczej

nazwa gazociągu	nazwa odcinka	średnica [mm]	ciśnienia [MPa]	rok budowy
Brzeg-Kędzierzyn	fragment nitki głównej	1000	8,4	2020
	odgałęzienie Żerkowice	300		2022
	odgałęzienie Żerkowice	200		
	odgałęzienie Żerkowice	100		
Kluczbork-Przywory	fragment nitki głównej	400	6,3	1996
	odgałęzienie Brzezina Knauf	200		1997
	odgałęzienie Opole ul. Działkowa			1999
	odgałęzienie Opole ECO			
	spinka z obwodnicą		150	5,5
	połączenie Opole ECO	100	2023	
	odgałęzienie do stacji gaz Opole ul. Działkowa	100	2007	
	zaślepka Grudzie	80	6,3	1996
	zaślepka Malina			
Zdzieszowice – Brzeg Opolski	fragment nitki głównej	350	6,3	1970 1982 1984
			5,5	2016
			odgałęzienie Żerkowice	200
	odgałęzienie stacja gazowa Opole Zachód	150	5,5	2016
	odgałęzienie Bierkowice	100	4,0	1992
	odgałęzienie Żerkowice	100	3,6	2022
	odgałęzienie stacja gazowa Opole Bierkowice	100	4,0	1992

Źródło: informacje PGNiG.

Tabela 15 Charakterystyka stacji gazowych I i II stopnia

stacja	oznaczenie	miejsowość	przepustowość obiektu	rok produkcji
SRP1	Opole Działkowa I STOPIEŃ	Opole	1600	2005
SRP1	Opole Grotowice Oświęcimska	Opole	1600	2012
SRP1	Opole Grudzie Masłowskiego	Opole	3000	1995
SRP1	Opole Malina Teligi	Opole	2000	2021
SRP1/2	Opole Marka z Jemielnicy	Opole	10000	2023
SRP1	Opole Wilsona	Opole	1500	2011
SRP1	Opole Wschód Wiejska	Opole	6000	1996
SRP1	Opole Wygonowa	Opole	1600	2012
SRP2	Opole u. Oświęcimska METALCHEM	Opole	200	2009
SRP2	SRP GROTOWICE Opole ul. Oświęcimska	Opole	1600	2012
SRP2	SRP II Opole ul. Marka z Jemielnicy	Opole	1600	2023
SRP2	SRP II Opole ul. Wilsona 1500 m3/h	Opole	1500	2009
SRP2	SRP II Opole ul. Armii Krajowej	Opole	3000	2019
SRP2	SRP Opole Rybacka	Opole	3200	2004
SRP2	SRP2 Opole ul. Wiejska	Opole	1600	1996
SRP2	SRP2 Opole ul. budowlanych SRP 320 m3/h	Opole	320	2008
SRP2	SRP2 Opole ul. Wrocławska	Opole	3200	2009
SP_S	SP_S Brzezina Wiejska Norgisp KUP Q=1200	Brzezina	1200	2002
SRP2	SRP2 Opole ul. Wygonowa	Opole	1600	2012

Źródło: informacje Polskiej Spółki Gazownictwa.

System ciepłowniczy w Opolu tworzą:

- źródło ciepła, elektrociepłownia przy ulicy Harcerskiej, o mocy zainstalowanej 278 MWt oraz 18,3 MWe (skojarzonego wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej: 7,4 MWe turbina gazowa oraz 10,9MWe kogeneracja węglowa), w tym 263,6 MWt wytwarzane jest z paliwa węglowego (miał), 39,2 MWt z gazu ziemnego, 0,3 MWt z energii słonecznej,
- sieci ciepłownicze wysokoparametrowe o średnicach od 25 mm do 800 mm, o łącznej długości 130 km, z tego 87 km w nowoczesnej technologii rur preizolowanych,
- sieci ciepłowniczych niskoparametrowe o średnicach od 25 mm do 200 mm, o łącznej długości 6,4 km.

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące główne magistrale wysokoparametrowej:

- 2 x DN 800 (kierunek Rondo) – zwana południową,
- 2 x DN 400/1 x DN 600 (kierunek osiedle Chabry) – zwana południowo-wschodnią,
- 2 x DN 500 (kierunek Zakrzów) – zwana północną.

Miejska sieć ciepła rozprowadzona jest w podstawowym obszarze zabudowy. Zdecydowana większość rurociągów prowadzona jest w kanałach podziemnych lub bezpośrednio pod ziemią (rury preizolowane), a tylko niewielkie odcinki (około 5,5 km) wykonane są jako sieci napowietrzne. Ciepło doprowadzane jest do węzłów cieplnych, jedno- i dwufunkcyjnych, o mocach od 0,05 MW do 3 MW.

Kotłownie lokalne (kotłownie dla grupy odbiorców), występujące na obszarze całego miasta, w większości są opalane węglem grubym, częściowo gazem sieciowym lub lekkim olejem opałowym. W Opolu zinventaryzowano 20 kotłowni (nie licząc Elektrociepłowni ECO S.A.) o mocy powyżej 1 MWt, o sumarycznej wydajności zainstalowanej około 131,0 MWt. Oprócz dużych kotłowni w mieście znajduje się 110 mniejszych lokalnych źródeł ciepła pracujących dla potrzeb obiektów mieszkalnych, użyteczności publicznej oraz przemysłowych, o łącznej mocy zainstalowanej około 25,0 MW. Większość z kotłowni (77%) o mocy zainstalowanej poniżej 1 MWt opalana jest gazem ziemnym i olejem opałowym. Udział kotłowni węglowych w sumarycznej mocy zainstalowanej również nie przekracza 30%. Większość kotłowni węglowych jest w złym stanie technicznym, z emisją spalin często przekraczającą dopuszczalne normy. Do ciepła systemowego mają dostęp odbiorcy Czarnowásów, a w sąsiedniej gminie z tego samego systemu ciepłowniczego, odbiorcy w Dobrzeniu Wielkim. Zasilanie w ciepło z sieci ciepłowniczej w Czarnowásach ma część budynków jednorodzinnych, większość budownictwa wielorodzinnego, znaczna część budynków użyteczności publicznej oraz handlowych i zakładów usługowych o sumarycznym zapotrzebowaniu około 12,0 MWt. Istniejący system ciepłociągów umożliwia zasilanie dalszych istniejących obiektów w Czarnowásach w ilości około 70 i mocy około 1,5 MWt, a po wybudowaniu dodatkowych ciepłociągów, dalszych odbiorców w Czarnowásach, Borkach i Świerklach oraz podwojenie mocy zamówionej. Źródłem ciepła jest Elektrownia Opole wykorzystująca ciepło powstałe w procesie wytwarzania energii elektrycznej z paliwa węglowego (miał).

W Opolu usytuowana jest infrastruktura elektroenergetyczna będąca częścią krajowego systemu przesyłowego, której właścicielem są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego. Eksploatacją sieci zajmują się PSE SA. w Katowicach. Na infrastrukturę tę składają się:

- dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Dobrzeń-Pasikowice1, Dobrzeń-Trębaczew,
- dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Dobrzeń-Pasikowice2, Dobrzeń-Wrocław,
- dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Dobrzeń-Wielopole, Dobrzeń-Detmarowice,
- jednotorowe pojedyncze przęsła linii elektroenergetycznych 400 kV relacji Dobrzeń-Pasikowice1, 400 kV relacji Dobrzeń-Trębaczew, 400 kV relacji Dobrzeń-Pasikowice2, 400 kV relacji Dobrzeń-

Wrocław, 400 kV relacji Dobrzeń-Wielopole, 400 kV relacji Dobrzeń-Detmarovice – przy wejściu do stacji elektroenergetycznej 400/110 KV Dobrzeń,

- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Groszowice-Ząbkowice,
- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Groszowice-Kędzierzyn,
- linia 110 kV relacji Dobrzeń-El. Opole PW1,
- linia 110 kV relacji Dobrzeń-El. Opole PW2,
- linia 110 kV relacji Dobrzeń-El. Opole PW3,
- stacja elektroenergetyczna 400/110 KV Dobrzeń,
- stacja elektroenergetyczna 220/110 kV Groszowice.

Mieszkańcy Opola zasilani są w energię elektryczną poprzez 10 Głównych Punktów Zasilania zlokalizowanych na terenie Opola oraz 2 stacje elektroenergetyczne i 6 rozdzielni sieciowych średniego napięcia 15 kV. W Głównych Punktach Zasilania rezerwę w zakresie mocy czynnej określa się średnio na około 35%, a stan techniczny GPZ-tów ocenia się jako dobry. Sieć rozdzielcza średniego napięcia na terenie miasta pracuje na napięciu znamionowym 15 kV pracuje przeważnie w układzie pętlowym. Stan techniczny sieci średniego napięcia na terenie miasta ocenia się jako dobry. Linie SN posiadają zasilanie dwustronne. Na zdecydowanej większości linii SN występują rezerwy przesyłowe.

W Opolu działa wielu operatorów telekomunikacji stacjonarnej – przewodowej. Operatorzy posiadają na obszarze miasta infrastrukturę techniczną związaną ze świadczonymi usługami oraz swoje sieci przewodowe, wykonane w większości jako kablowe. Poza tym operatorzy posiadają na terenie Opola systemy typowych bazowych stacji przekąźnikowych (BTS) składających się z:

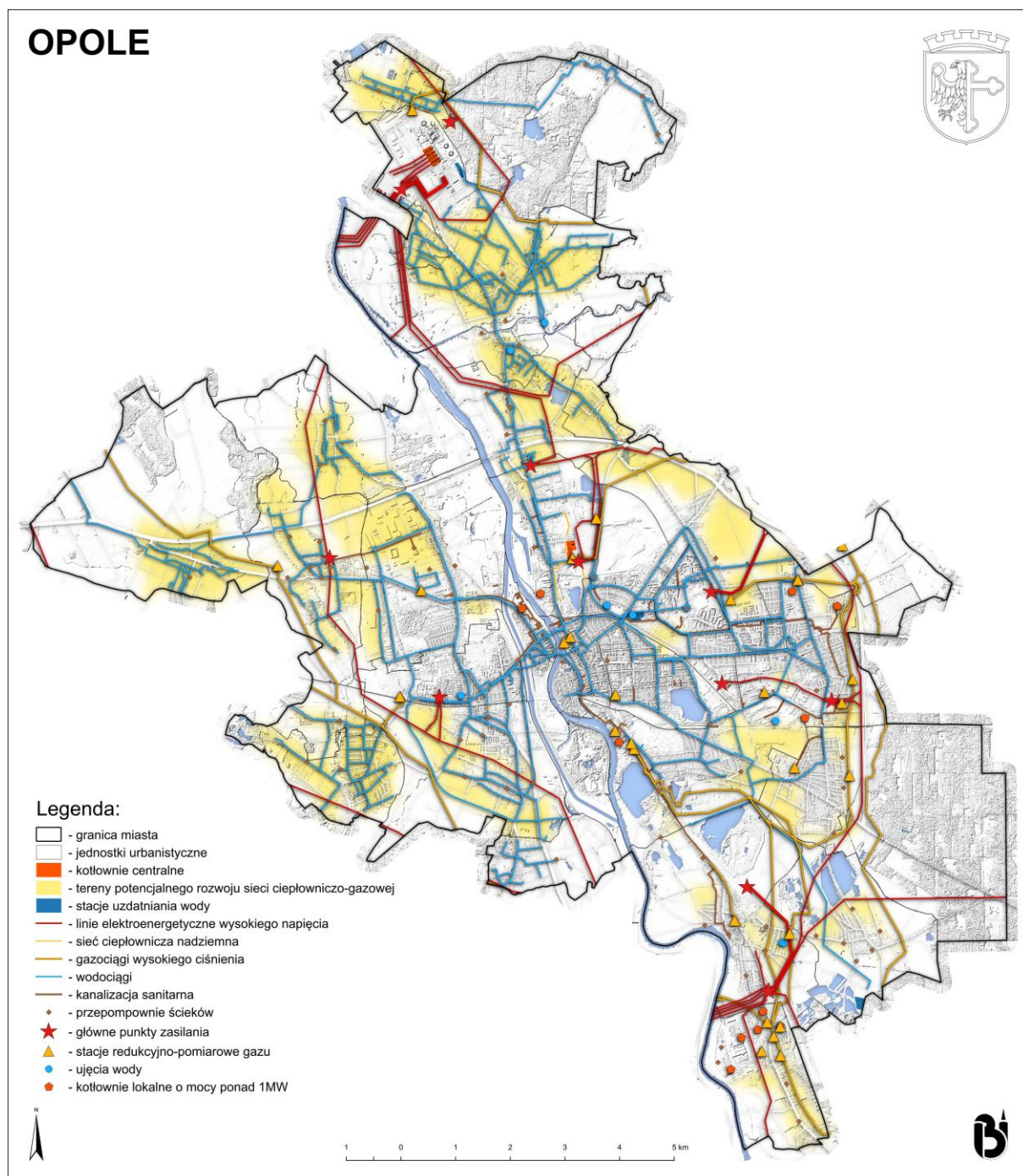
- systemu anten służących do komunikacji telefonu z urządzeniami komutacyjnymi, umieszczonych zazwyczaj na wysokich obiektach, kominach, budynkach lub specjalnie skonstruowanych masztach,
- cyfrowej centrali wraz z zasilaniem, uziemieniem, klimatyzatorem itd.,
- systemu anten parabolicznych do komunikacji kontrolerem stacji bazowych.

Określone korytarze powietrzne radiolinii podlegają ochronie przed zabudową na ich trasie. Ochronie podlega przestrzeń tzw. I strefy Fresnela – mająca kształt elipsoidy (wrzeciona), której promień mierzony od osi kierunkowej radiolinii w granicach miasta nie przekracza wartości około 10 m.

W Opolu funkcjonuje składowisko odpadów zlokalizowane jest przy ul. Podmiejskiej 69 zarządzane przez Zakład Komunalny Sp. z o. o. Kwatera nr 1 zajmuje powierzchnię 8,56 ha o głębokości średnio 11 m jest w trakcie rekultywacji. Kwatera nr 2 została oddana do eksploatacji w 2006 r. i jest nadal eksploatowana. Do końca 2022 r. wypełniono 1,390 mln m³ kwatery (co stanowi 96% całkowitej jej pojemności), pozostała część obejmująca około 58 tys. m³ (4% całkowitej objętości) pozostaje jeszcze do wykorzystania. Składowisko znajduje się w strefie infrastruktury 23SI.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej przedstawia rysunek 13. Główne elementy infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w planie ogólnym jako strefy infrastruktury.

Rysunek 13 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, 2018.

6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa opolskiego został przyjęty uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. Wyznaczone krajobrazy priorytetowe były poprzedzone wnikliwymi badaniami, ostatecznie przesądzającymi o ich granicach. W wyniku prac zidentyfikowano w Opolu wiele krajobrazów, ale na podstawie oceny wytypowano 3 krajobrazy priorytetowe wyróżniające się cechami przyrodniczymi, kulturowymi lub fizjonomicznymi. Na podstawie zdiagnozowanych zagrożeń zaproponowano dla nich rekomendacje regionalne i lokalne, mające ochronić i kształtować relacje i najcenniejsze wyjątkowe wartości przyrodnicze i kulturowe w krajobrazie.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 16-318.52-01 – Odra od Malni do granicy z woj. dolnośląskim ma na celu utrzymanie i wzmocnienie ciągłości korytarza ekologicznego Odry. Najważniejsze rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym to:

- utrzymanie dotychczasowych funkcji transportowych i przyrodniczych Odry z uwzględnieniem ochrony przeciwpowodziowej w dolinie rzeki,
- zachowanie zbliżonego do naturalnego charakteru Odry,
- utrzymanie i kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wokół terenów podmokłych i wzdłuż cieków wodnych,
- zachowanie ekstensywnej gospodarki rolnej na trwałych użytkach zielonych,
- powstrzymanie dalszego przekształcania terenów łąkowo-pastwiskowych na uprawy polowe lub wprowadzanie zabudowy, nie służącej realizacji celów publicznych, w szczególności ochronie przeciwpowodziowej, gospodarce wodnej oraz turystyce i rekreacji,
- ochrona charakterystycznych zbiorowisk i stanowisk roślin oraz ptaków,
- ochrona występujących lasów i zadrzewień bagiennych, łągowych i mieszanych wilgotnych w strefie doliny rzecznej,
- ochrona obiektów infrastruktury hydrotechnicznej i transportowej podlegających ochronie (most Wrocławski w Opolu, kanał żeglugi śródlądowej, mosty nad kanałem oraz nad Odrą),
- ukierunkowanie ruchu turystycznego oraz czytelne oznakowanie szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej oraz utrzymanie w dobrym stanie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej i informacji turystycznej,
- utrzymanie żeglugowego sposobu użytkowania drogi wodnej Odry,
- zachowanie i przywracanie ciągłości międzynarodowego korytarza ekologicznego Odry,
- dążenie do maksymalizacji zachowania zbliżonego do naturalnego charakteru Odry oraz utrzymanie pasa zieleni przybrzeżnej, o charakterze buforowym,
- propagowanie działań związanych z ochroną zasobów jakościowo-ilościowych wód, w tym prowadzenia gospodarki rolnej z uwzględnieniem ochrony wód i ochroną przed odpadami,
- renaturalizacja gruntów ornych i przywracanie trwałych użytków zielonych w obrębie doliny rzecznej.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 16-318.52-42 – Wyspa Bolko ma na celu ochronę walorów przyrodniczych, historycznych i kulturowych zabytkowego parku miejskiego, z ważnymi wyróżnikami krajobrazowymi: miejskim ogrodem zoologicznym, historycznym parkiem miejskim, parkiem 800-lecia. Z zakresie ochrony przyrody rekomenduje się utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Bolko. Pozostałe rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym to:

- zachowanie i rozwój wiodących funkcji: przyrodniczej, ekologicznej, rekreacyjno-wypoczynkowej i edukacyjnej,
- zachowanie historycznej ciągłości funkcji rekreacyjnej w zieleni: Park Nadodrzański (poza niniejszym krajobrazem priorytetowym) – Park Miejski na Wyspie Bolko – ZOO,
- zachowanie elementów historycznej kompozycji przestrzennej parku miejskiego na Wyspie Bolko, w tym: system kanałów i stawów, alei, piętrowy układ kompozycyjny zieleni, rozległe polany parkowe obramowane wysokim drzewostanem oraz Parku Nadodrzańskiego,
- dopuszczenie lokalizacji publicznych usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- dopuszczenie powiększenia terenów ZOO i Parku 800-lecia,
- dopuszczenie organizacji plenerowych imprez masowych,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury turystycznej,
- zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Odry,
- ograniczenie możliwości zmniejszania powierzchni zieleni nadbrzeżnej,
- dopuszczenie realizacji bulwarów nadrzecznych, powiązanych przejściami i pasażami z obiektami usługowymi i zielenią urządzoną,
- wykorzystanie Odry na cele rekreacyjne (przystanie wodne, zagospodarowanie nabrzeży, statki, kajaki, rowery wodne itp.),
- dopuszczenie możliwości rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych w celu m.in. poprawy ich funkcjonalności i dostępności komunikacyjnej,
- ograniczenie ruchu kołowego,
- prowadzenie rewaloryzacji oraz uzupełniania zieleni i małej architektury w drodze kontynuacji cech poszczególnych elementów kompozycyjnych i ich wartości historycznych,
- tablice reklamowe, znaki firmowe, tabliczki informacyjne nie mogą zakłócać kompozycji fasad budynków oraz zasłaniać detali architektonicznych, otworów okiennych, otworów drzwiowych,
- skalę i formę obiektów małej architektury należy dostosować do istniejącego krajobrazu kulturowego oraz do charakteru wnętrza urbanistycznych i krajobrazowych,
- należy wykluczyć możliwość umieszczania reklam wolnostojących w tym reklam wielkoformatowych,
- należy wykluczyć możliwość sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- ujednolicenie form ogrodzeń, oświetlenia ulicznego, obiektów małej architektury i form zieleni oraz dostosowania ich do rangi miejsca lokalizacji i wymogów konserwatorskich,
- stosowanie atrakcyjnie skomponowanej zieleni pod względem doboru gatunkowego drzew i krzewów i małej architektury,

- lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej w zabudowie istniejącej lub jako zabudowa uzupełniająca z dostosowaniem jej skali do zastanej historycznej funkcji parku miejskiego, w sposób nawiązujący do walorów historycznych, przyrodniczych, kulturowych i architektonicznych otoczenia,
- ochrona ekspozycji układu kompozycyjnego: polan parkowych, osi widokowych i otwarcie widokowych – niewprowadzanie dysharmonijnych obiektów zabudowy, infrastruktury technicznej i wysokiej zieleni przesłaniającej, zgodnie z dokumentami planistycznymi miasta,
- skupienie nowej zabudowy usługowej (gastronomia, centrum konferencyjno-edukacyjne, sanitariaty dla obsługi użytkowników Parku 800-lecia w bezpośrednim sąsiedztwie parkingu,
- prowadzenie działań na rzecz wzmocnienia ochrony przyrody Wyspy Bolko poprzez ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 16-318.52-44 to Opole – Śródmieście, którego celem jest zapewnienie ochrony elementów krajobrazu kulturowego historycznego centrum miasta oraz kształtowanie zabudowy, zagospodarowania oraz użytkowania terenów w dostosowaniu do potrzeb ochrony zasobu kulturowego oraz zachowania i wzmocnienia tożsamości regionalnej. Proponuje się tu utworzenie parku kulturowego Opole, który obejmować będzie najstarszą część miasta, w którego granicach położony jest obszar staromiejski w obrysie średniowiecznych umocnień miasta (wzdłuż ulic Konopnickiej, Kominka i Sempołowskiej) wraz ze Wzgórzem Uniwersyteckim, z częścią Pasieki (tzw. Ostrówek – z Amfiteatrem, gmachem Urzędu Wojewódzkiego, Wieżą Piastowską i fontanną) do ulicy N. Barlickiego. Obszar proponowanego parku objęty jest ochroną konserwatorską WKZ. Poza tym proponuje się tu utworzenie pomnika historii, obejmującego obszar historycznych obiektów: Wieża Piastowska, kościół i zespół klasztorny Ojców Franciszkanów, kościół katedralny pw. Podwyższenia. Najważniejsze rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów na poziomie lokalnym to:

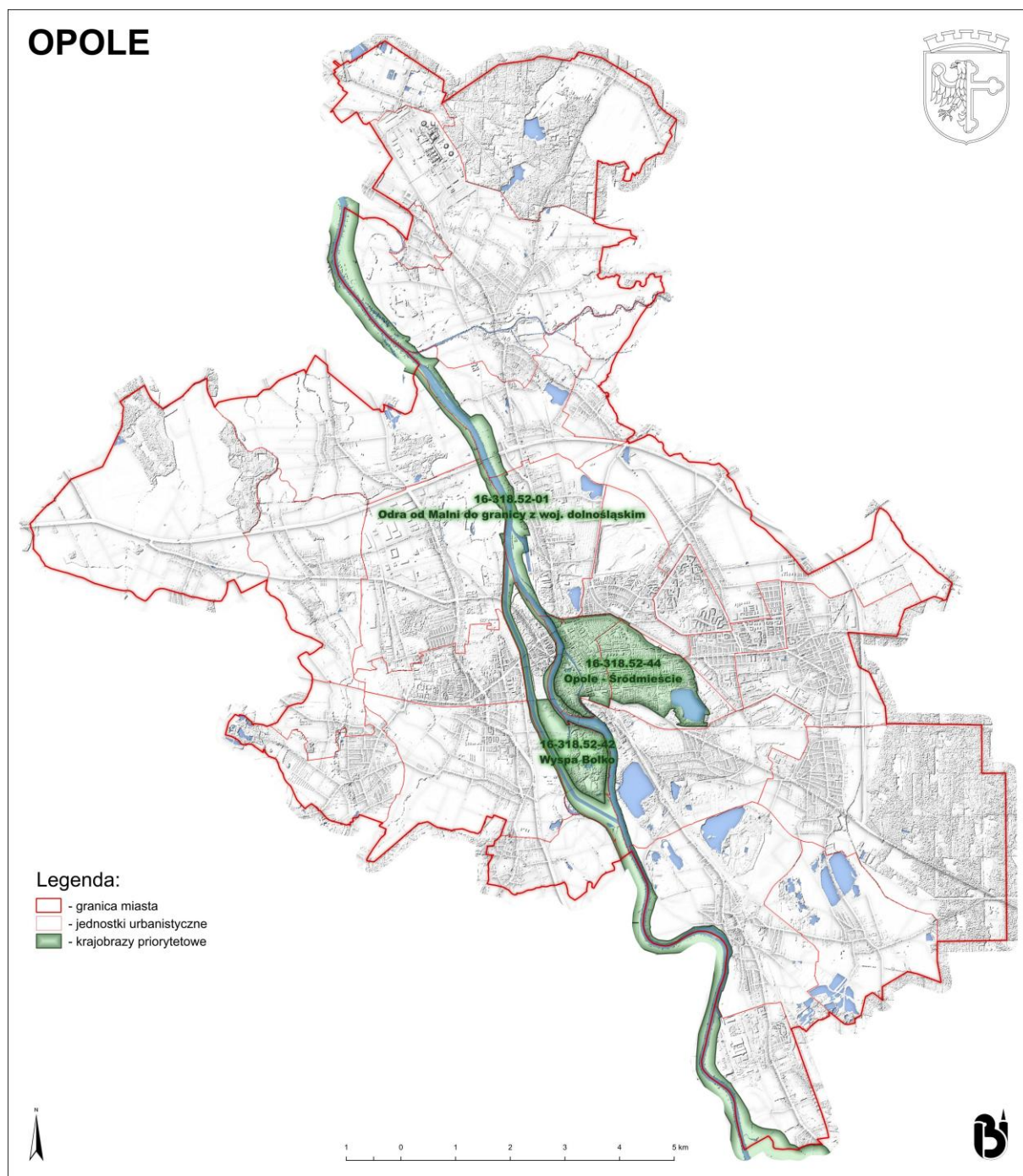
- zachowanie wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej obszaru,
- zachowanie elementów historycznego układu urbanistycznego miasta z historyczną kompozycją przestrzenną bloków zabudowy, ulic, placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, historycznymi liniami rozgraniczającymi i nawierzchniami oraz liniami zabudowy,
- zachowanie i rozwój terenów zieleni urządzonej: parkowej, zieleńców, skwerów, szpalerowej i przyulicznej, w tym działań adaptacyjnych do zmian klimatycznych – rozwój zielono-błękitnej infrastruktury,
- uporządkowanie i zagospodarowanie zielenią przestrzeni wewnątrz bloków śródmiejskiej zabudowy,
- zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego Kanału Młynówki,
- ograniczenie możliwości zmniejszania powierzchni zieleni nadbrzeżnej wzdłuż Kanału Młynówki,
- zachowanie realizacji bulwarów nadrzecznych, powiązanych przejściami i pasażami z obiektami usługowymi i zielenią urządzoną w obrębie Kanału Młynówki,
- wykorzystanie Młynówki na cele rekreacyjne (przystanie wodne, zagospodarowanie nabrzeży, statki, kajaki, rowery wodne itp.),

- dopuszczenie możliwości rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych (placów, skwerów, ulic) w celu m.in. poprawy ich funkcjonalności i dostępności komunikacyjnej,
- prowadzenie rewaloryzacji oraz uzupełniania zieleni i małej architektury w drodze kontynuacji cech poszczególnych elementów kompozycyjnych i ich wartości historycznych,
- przystosowanie obiektów, urządzeń, komunikacji do potrzeb i wymagań współczesności, z uwzględnieniem ich powszechnej dostępności w zgodzie z zasadami projektowania uniwersalnego,
- ograniczanie ruchu kołowego,
- dostosowanie intensywności zabudowy do miejscowych uwarunkowań historyczno-kulturowych, charakterystycznych dla danych kwartałów lub ulic,
- należy dążyć do zapewnienia maksymalnie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej terenów zagospodarowywanych,
- sukcesywna likwidacja lub przebudowa dysharmonijnych obiektów we wnętrzach blokowych w celu dostosowania ich do skali i charakteru zabudowy historycznej, a także innych o niskiej wartości użytkowej i estetycznej,
- w nawiązaniu do form historycznej zabudowy istniejącej w danym kwartale lub ulicy, tj. skali, bryły budynków, podziału i wystroju elewacji, kształtu dachów, głównych wejść do budynków,
- zachowanie bądź przywrócenie pierwotnej wielkości - detali architektonicznych – otworów okiennych i drzwiowych, stolarki, istniejące dekoracje powiązane z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki),
- w nawiązaniu do cech zastanej historycznej zabudowy, z zastosowaniem materiałów naturalnych, szlachetnych oraz tradycyjnych (np. kamień, drewno, metal) przy wprowadzanych elementach małej architektury, szyldach, detalach, w tym drzwiowych i okiennych,
- stosowanie materiałów naturalnych, ceramicznych (np. kamień, drewno, cegła licowa, dachówka) dla zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi do gromadzenia odpadów, wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym – zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej i blachy,
- stosowanie kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i zachowanej ikonografii,
- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych obiektów zabytkowych wszelkich urządzeń technicznych,
- w dostosowaniu do geometrii dachu zabytkowej zabudowy, usytuowanej w historycznym bloku zabudowy z uwzględnieniem rodzaju dachówki i jej kolorystyki,
- tablice reklamowe, nazwy sklepów, firm, szyldy, neony, znaki firmowe, tabliczki informacyjne nie mogą zakłócać kompozycji fasad budynków oraz zasłaniać detali architektonicznych, otworów okiennych, otworów drzwiowych, bram, prześwitów, podcieni, schodów, balkonów, balustrad,
- lokalizacja wolnostojących reklam nie może zakłócać osi widokowych, przedpól ekspozycji oraz nie może przesłaniać dominant krajobrazowych,
- skalę i formę obiektów małej architektury należy dostosować do istniejącego krajobrazu kulturowego oraz do charakteru wnętrz urbanistycznych i krajobrazowych,
- należy wykluczyć możliwość umieszczania wielkoformatowych reklam na ogrodzeniach,

- zachowanie i rewaloryzacja historycznych nawierzchni ulic i placów na całej ich powierzchni lub fragmentach, w tym szczególnie nawierzchni wykonanych z „kocich łbów” w rejonie ratusza i ulic do niego prowadzących oraz Małego Rynku i Placu Wolności,
- ujednolicenie form ogrodzeń, oświetlenia ulicznego, obiektów małej architektury i form zieleni oraz dostosowania ich do rangi miejsca lokalizacji i wymogów konserwatorskich,
- stosowanie atrakcyjnie skomponowanej zieleni pod względem doboru gatunkowego drzew i krzewów i małej architektury,
- lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej w zabudowie istniejącej lub jako zabudowa uzupełniająca z dostosowaniem jej skali do zastanej historycznej tkanki miejskiej, w sposób nawiązujący do walorów historycznych, kulturowych i architektonicznych otoczenia,
- zachowanie i lokalizowanie nowych funkcji usługowych w parterach zabudowy śródmiejskiej, szczególnie wzdłuż ulic,
- ochrona ekspozycji dominant w postaci wieży Ratusza, wieży Piastowskiej, katedry, klasztoru Franciszkanów, kościoła na Górcie oraz murów obronnych – niewprowadzanie dysharmonijnych obiektów zabudowy, infrastruktury technicznej i wysokiej zieleni przesłaniającej,
- rozpoczęcie działań adaptujących do zmian klimatu i zwiększenie bioróżnorodności w drodze realizacji błękitno-zielonej infrastruktury miejskiej,
- kontynuacja renowacji murów obronnych,
- prowadzenie prac konserwatorskich w obiektach zabytkowych,
- prowadzenie działań ochronnych oraz zwiększających udział aktywnych terenów zielonych i naturalną retencyjność terenu w ramach działań adaptacyjnych do zmian klimatycznych (zielono-błękitna infrastruktura).

Krajobrazy priorytetowe zostały oznaczone w części graficznej uzasadnienia tj. na mapie. Prezentacja graficzna uwarunkowań planu ogólnego Opola.

Rysunek 14 Krajobrazy priorytetowe w Opolu



Źródło: Audyt krajobrazowy województwa opolskiego, 2025

6.24. Opracowanie ekofizjograficzne

W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla Opola określono przydatność terenów dla rozwoju poszczególnych funkcji. Z punktu widzenia warunków wodnych, warunków glebowych oraz uwarunkowań krajobrazowych, obszarami, które powinny pełnić funkcję mieszkaniową oraz związaną z pobytem ludzi są obszary już pełniące tę funkcję lub obszary bezpośrednio sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania krajobrazowe, w celu zachowania spójności w przestrzeni oraz ciągłości zagospodarowania, nowa zabudowa powinna być lokalizowana w sąsiedztwie terenów już zabudowanych. Z punktu widzenia uwarunkowań glebowych pod zabudowę można przeznaczać grunty już przekształcone, których zdolność do regeneracji jest ograniczona. Z uwagi na warunki bioklimatyczne, nowa zabudowa mieszkaniowa oraz usługi publiczne związane z czasowym lub stałym pobytem ludności, powinny być lokalizowane w sąsiedztwie obszarów wskazanych na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych jako najistotniejsze jeziora chłodu na terenie Opola. Czynnikiem decydującym powinny być także warunki techniczne uzbrojenia terenu, czyli przeznaczone pod zabudowę mogą być te tereny, które uzbrojone są w sieci wodno-kanalizacyjne, zaopatrzone w ciepło systemowe, a także mają zapewnioną obsługę komunikacyjną. Dostępność tych udogodnień będzie sprzyjać minimalizacji nowych presji na wody, tj. związanych ze zrzutem ścieków komunalnych, niską emisją. Z analizy dotychczasowych uwarunkowań wynikających z celów środowiskowych, terenami najmniej obciążonymi presjami, a także charakteryzującymi się korzystnymi warunkami budowlanymi, gdzie można kontynuować funkcję mieszkaniową, ze wskazaniem na wielorodzinną, są tereny zlewni Glinki, z dodatkowymi uwarunkowaniami w zakresie budowy i rozbudowy istniejących sieci uzbrojenia i sieci drogowej oraz zachowaniem istniejących terenów zieleni. Konieczne jest również uwzględnienie obszarów o niekorzystnym oddziaływaniu akustycznym dla funkcji związanych z mieszkalnictwem oraz stałym lub czasowym pobytem ludności oraz obiektów o możliwym szkodliwym oddziaływaniu akustycznym. Z punktu widzenia pozostałych zagrożeń środowiska związanych z emisjami, nie preferuje się rozwoju zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w sąsiedztwie obiektów gospodarczych mogących generować odory oraz obiektów o możliwym uciążliwym oddziaływaniu na powietrze. Terenami preferowanymi pod rozwój funkcji mieszkaniowej z punktu widzenia ukształtowania terenu są obszary płaskie, o mało urozmaiconej rzeźbie, które nie wymagają znaczących przekształceń w celu dostosowania do nowej zabudowy. Obszarami najbardziej preferowanymi do rozwoju funkcji mieszkaniowej i przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludności są:

- tereny położone na obszarze istniejącej zabudowy o takiej funkcji lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie – tereny już przekształcone, uzbrojone, położone przy istniejącej sieci drogowej,
- obszary o korzystnych warunkach wodno-gruntowych,
- tereny położone poza obszarami o niekorzystnym klimacie akustycznym dla rozwoju poszczególnych funkcji,
- tereny płaskie, o mało urozmaiconej rzeźbie terenu,
- tereny znajdujące się w sąsiedztwie obszarów wskazanych na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych jako najistotniejsze jeziora chłodu na terenie Opola,
- tereny nie znajdujące się w sąsiedztwie obiektów gospodarczych mogących generować odory, obiektów o możliwym uciążliwym oddziaływaniu akustycznym oraz obiektów o możliwym uciążliwym oddziaływaniu na powietrze,
- tereny znajdujące się poza wskazanymi na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych terenami szczególnie zagrożonymi inwersją temperatury i kumulacją zanieczyszczeń.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania środowiskowe, do obszarów preferowanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludności należą:

- obszar położony w jednostce Nowa Wieś Królewska, na wschód o ulicy Torowej, przy uwzględnieniu właściwego oddalenia od linii kolejowej; z zachowaniem istniejących ogrodów działkowych (możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na dobre uwarunkowania geologiczno-gruntowe i wodne),
- obszar położony w jednostce Groszowice pomiędzy ul. Jerzego Popiełuszki a ul. Józefa, na terenie oznaczonym jako IB, poza gruntami klas I-III (które można przeznaczyć na tereny zieleni), zachowując istniejące jezioro chłodu – zbiornik wodny, z wprowadzeniem zieleni wysokiej na styku ze składowiskiem odpadów – możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (preferencyjnie bez podpiwniczeń),
- kontynuacja zabudowy wzdłuż ulicy Zapłocie (jednostka Gosławice) z możliwym przeznaczeniem części gruntów klas bonitacyjnych I-III na tereny zieleni, przy uwzględnieniu strefy kontrolowanej od linii wysokiego napięcia (możliwa lokalizacja zabudowy wielorodzinnej ze względu na dobre warunki geologiczno-gruntowe i wodne),
- obszar położony na terenie jednostki Gosławice przy ul. Lipowej, z ograniczeniem zabudowy na gruntach klas I-III oraz koniecznym wprowadzeniem chłodzącej wartościowej zieleni wysokiej, z koniecznością podłączenia do kanalizacji zbiorczej z uwagi na ochronę GZWP,
- na terenie jednostki Wróblin pomiędzy ul. Sobieskiego a ul. Domową (możliwa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażami podziemnymi),
- na terenie jednostki Wrzoski w rejonie ulic Kolorowej i Mechnickiej, na terenach oznaczonych jako IA i IB, z zachowaniem ochrony gruntów klas I-III (z możliwym przeznaczeniem ich na tereny zieleni),
- na zachodzie jednostki Wrzoski z ograniczeniem zabudowy na terenie gruntów klas I-III (z możliwym przeznaczeniem na tereny zieleni), z zachowaniem istniejących jezior chłodu oraz oddaleniem zabudowy od obwodnicy,
- na obszarze jednostki Bierkowice przy ul. Żerkowickiej na terenie oznaczonym jako IA, z zapewnieniem ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz jezior chłodu,
- na terenie jednostki Winów na zachód od ul. Krapkowickiej (z właściwym oddaleniem od tej ulicy), z zachowaniem ochrony gruntów klas I-III (możliwe przeznaczenie na tereny zieleni) oraz istniejącego jeziora chłodu.

Przy planowaniu rozwoju funkcji mieszkaniowej warto pamiętać o stosowaniu na tych terenach wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, w tym wprowadzenie terenów zieleni, zwłaszcza zieleni wysokiej, o bardzo istotnym wpływie łagodzącym niekorzystne warunki klimatyczne.

Podobnie jak w przypadku funkcji związanej z mieszkalnictwem, terenami preferowanymi do rozwoju zabudowy przemysłowej z punktu widzenia uwarunkowań krajobrazowych oraz warunków glebowych są obszary pełniące już tę funkcję lub z nią sąsiadujące. Z punktu widzenia warunków wodnych również korzystne jest kontynuowanie funkcji, ale tylko na obszarach, na których kontynuacja

funkcji uciążliwych nie zagraża celom środowiskowym. Obszary najkorzystniejsze z punktu widzenia ochrony zasobów wodnych i ich prawidłowego użytkowania, to takie, które w jak najmniejszym stopniu mogłyby naruszać cele środowiskowe wód oraz przyczyniać się do ich degradacji. Terenami wyróżnionymi do kontynuowania funkcji przemysłowej lub w mniejszym stopniu kolizyjnego lokalizowania nowych funkcji przemysłowych z punktu widzenia warunków wodnych są obszary: południowo-zachodniej części jednostki Wrzoski, jednostki Chmielowice, zachodniego i centralnego fragmentu Żerkowic, okolice działu wodnego zlewni Glinki i Odry w północnej części jednostki Szczepanowice – Wójtowa Wieś, południowe okolice jednostki Półwieś, a na prawym brzegu Odry jednostki: Świerkle, centralny fragment Wróblina, północno – wschodnia część Zakrzowa, jednostka Chabry, południowo – wschodnia część Śródmieścia oraz większa część jednostek Nowa Wieś Królewska i Groszowice. Z punktu widzenia rzeźby terenu należy zwrócić uwagę, że powinny to być obszary płaskie, które nie będą wymagały zbyt dużej ingerencji w ukształtowanie terenu. W kontekście właściwego przewietrzania miasta oraz uciążliwości związanych z zanieczyszczeniem powietrza, preferencyjne są obszary położone na północy Opola. Z punktu widzenia warunków bioklimatycznych, każdorazowo podczas lokalizowania zabudowy przemysłowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, konieczne jest rozdzielenie tych funkcji strefą zieleni, preferencyjnie wysokiej. Patrząc na budowę geologiczną, pod zabudowę przemysłową warto wykorzystać tereny już znacząco przekształcone, w tym w szczególności tereny, na których występują nasypy o dużej miąższości.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania środowiskowe, do obszarów na terenie Opola, preferowanych pod rozwój funkcji przemysłowej, należą:

- na terenie jednostki Wróblin – na północ oraz na południe od ul. Powstańców Warszawskich – na północy preferowana funkcja przemysłowa o małej uciążliwości oraz oddzielenie jej zielenią wysoką od zabudowy mieszkaniowej,
- na terenie jednostki Wrzoski na północ od obwodnicy i na wschód od ul. Brzeskiej, poza obszarem gruntów organicznych.

Tereny wypoczynkowo-rekreacyjne powinny przede wszystkim służyć mieszkańcom. Z punktu widzenia uwarunkowań krajobrazowych, uwarunkowań klimatu lokalnego, a także dążenia do nie generowania dodatkowych emisji związanych z przemieszczaniem się, najkorzystniejszym pod lokalizację tej funkcji jest sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej. Z punktu widzenia warunków bioklimatycznych, najistotniejsze jest wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej (związanej z zielenią wysoką i/lub wodami) w sąsiedztwie oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza na obszarze jednostek: Gosławice, Zakrzów, Grudzice, Malina, Groszowice, Półwieś, Wrzoski, Bierkowice, Borki. Istotny pozytywny wpływ, przede wszystkim dla mieszkańców jednostek urbanistycznych Zakrzów, Gosławice oraz Chabry miałoby wyznaczenie kierunku rekultywacji Kamieniołomu Odra II pod zakończeniu jego eksploatacji pod utworzenie zbiornika wodnego. Rekultywacja tego kamieniołomu pod pełnienie omawianej funkcji jest również korzystna z punktu widzenia uwarunkowań krajobrazowych.

Kolejną grupą obszarów korzystnych do wprowadzania funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej są tereny znajdujące się na terenie lub w sąsiedztwie dolin rzecznych. Wody, poza ważnymi funkcjami zaopatrzenia czy bezpieczeństwa, pełnią istotną rolę w świadczeniu usług ekosystemowych związanych

z dobrostanem społeczeństwa, związanych z rekreacją i wypoczynkiem, przy czym w większości funkcje nie wpływają istotnie na stan środowiska wodnego. Dlatego proponuje się, aby obszary powiązane z niebezpieczeństwem powodziowym, a także wrażliwe na degradację zasobów wodnych – z przyczyn istniejących zagrożeń wyłączone z intensywnej zabudowy mieszkaniowej czy przemysłowej – pełniły funkcję wypoczynkowo - rekreacyjną. Obszarami takimi są tereny bezpośrednio graniczące z Odrą, Małą Panwią i pozostałymi ciekami, a także obszary pełniące funkcję polderów przeciwpowodziowych, sztucznych wysp, oraz tereny obecnie zalesione. Z punktu widzenia uwarunkowań krajobrazowych, funkcję taką mogłyby pełnić tereny krajobrazów priorytetowych położone wzdłuż Odry.

Odrębną rekomendację z punktu widzenia warunków wodnych dla wskazania terenów pod funkcję rekreacyjną czy wypoczynkową, są tereny wschodniego pasa granicznego miasta, czyli jednostki: Gosławice, Malinka, Kolonia Gosławicka, Grudzice, Malina. Są to obszary wychodni lub rejonów, gdzie zachodzi pośrednia infiltracja wód do wgłębnych poziomów wodonośnych, a więc tereny bardzo wrażliwe na dalsze presje grożące degradacją zasobów wodnych.

Z punktu widzenia uwarunkowań glebowych, z uwagi na stosunkowo wysoką żyzność i właściwości retencyjne, pod funkcję rolniczą mogą być przeznaczone obszary występowania gleb aluwialnych (mady), szczególnie w jednostkach: Czarnowąsy, Krzanowice, Sławice i Nadodrze. Z uwagi na okresowe ryzyko zalewania można je również przeznaczyć na użytki zielone.

Gleby brunatne i bielcowe, szczególnie w jednostce Wrzoski, z uwagi na umiarkowaną odporność na degradację również mogą być odpowiednie do pełnienia funkcji rolniczej. Istnieje jednak duże prawdopodobieństwo, iż grunty będą wymagały zastosowania odpowiednich zabiegów agrotechnicznych. Poza funkcją rolniczą, tereny te mogą pełnić funkcję buforową między zabudową a terenami przyrodniczymi.

Z punktu widzenia wód i ich ochrony, dotychczasowe tereny pełniące funkcje rolnicze nie są korzystne w utrzymaniu dobrego stanu wód. Na obszarze Opola zdiagnozowano presje obszarowe, związane z emisjami do gruntu i wód substancji zanieczyszczających, pogarszających stan ogólny wód (biogeny). Dodatkowo, w dobie nasilających się corocznie zjawisk suszy, sektor rolnictwa jest jednym z głównych, zwiększających pobory wód podziemnych na cele nawadniania, pogłębiając występujący na obszarze Opola regionalny lej depresji, zarówno w piętrze czwartorzędowym jak i kredowym. Z tego względu, biorąc pod uwagę warunki wodne, nie wskazuje się potrzeby nadawania nowych funkcji rolniczych czy przywracania takiej funkcji obszarom nieużytkowanym.

Funkcja leśna powinna być realizowana na terenach istniejących lasów. Dodatkowo, obszary nieprzydatne rolniczo, zaznaczone na mapie kompleksów przydatności rolniczej gleb na tle granic Opola jako RN, powinny być przeznaczone pod zalesienie lub zadrzewienia. Jednocześnie zadrzewienie tych obszarów wpłynie pozytywnie na złagodzenie warunków klimatu lokalnego ludności mieszkającej w sąsiedztwie.

Funkcje leśne, które obecnie są przypisane gruntom w obrębie miasta, stanowią jeden z ważniejszych aspektów ochrony zasobów wodnych, pełniących funkcje wodochronne i retencyjne, zwłaszcza na obszarze wychodni i obszarów zasilania GZWP na wschodzie miasta. Z tego względu,

postuluje się za utrzymaniem możliwie w jak najszerszym wymiarze terenów obecnie pełniących tę funkcję oraz o przywracanie terenów przemysłowych lub nieużytków właśnie poprzez ich zalesianie.

Rozwój funkcji komunikacyjnej powinien bazować na następujących ograniczeniach i uwarunkowaniach:

- w kontekście przewietrzania miasta i wywiewania zanieczyszczeń, sytuowanie głównych arterii komunikacyjnych w układzie północ-południe,
- sytuowanie terenów komunikacyjnych na terenach płaskich, gdzie nie będzie konieczności wprowadzania nasypów, które mają również negatywny wpływ na uwarunkowania krajobrazowe,
- w przypadku konieczności wprowadzenia nasypu, istotne jest by nie był on ustawiony prostopadle do głównego kierunku wiatru (wiatru południowego),
- projektowany układ komunikacyjny powinien wyprowadzać ruch z osiedli obrzeżnych na obwodnice,
- z punktu widzenia krajobrazu preferowanymi obszarami dla terenów komunikacyjnych są tereny przylegające do istniejącej zabudowy,
- powinno się ograniczyć przecinanie obszarów krajobrazów priorytetowych przez tereny komunikacyjne,
- z punktu widzenia uwarunkowań wodnych, funkcje komunikacyjne, powiązane funkcjonalnie z terenami mieszkaniowymi i przemysłowymi winny bazować na istniejącej sieci szlaków, rozwijając je przy udziale naturalnego ukształtowania dolin rzecznych, dążąc do jak najrzadszego przecinania z ciekami.

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie ze względu na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinny być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej, zostały wskazane na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych. Należą do nich:

Istniejące formy ochrony przyrody:

- Użytek ekologiczny Grudzicki Grąd,
- Użytek ekologiczny Łąki w Nowej Wsi Królewskiej,
- Użytek Ekologiczny Kamionka Piast.

Projektowane formy ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Las Grudzicki,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Kamionka Odra I,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Bolko,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Stawki,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Świerkle,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Mała Panew,
- Użytek Ekologiczny Malina,
- Użytek Ekologiczny Dolina Strugi Lutnia,
- Użytek Ekologiczny Sztolnia,

- Użytek Ekologiczny Bierkowicki Grąd,
- Użytek Ekologiczny Sławice,
- Użytek Ekologiczny Chmielowice,
- dwie pomnikowe aleje drzew.

Obszary różnorodności florystycznej (ostoje flory):

- Łąki w Nowej Wsi Królewskiej,
- Las Grudzicki,
- Grudzicki Grąd,
- Dolina Strugi Lutnia (Czarnka),
- Kamionka Piast,
- Kamionka Odra I,
- Kanał Ulgi i sztuczne imitacje starorzeczy,
- pola uprawne pomiędzy osiedlem Chabry a Gosławicami.

Ostoje fauny:

- Wyrobisko „Groszowice” w Groszowicach, koło stacji PKP,
- Wyrobisko „Bolko” w Groszowicach oraz wyrobisko będące gminnym składowiskiem odpadów wraz z wyrobiskami przyległymi,
- Wyrobisko „Piast” przy ul. Rejtana,
- Wyrobisko Odra I przy ul. Luboszyckiej,
- Park Bolko oraz Park Nadodrzański,
- las na północ od Bierkowic,
- łąki na północny-wschód od Kolonii Gosławickiej,
- wyrobisko na południowy zachód od Kępy, pomiędzy ul. Lipową a obwodnicą,
- wyrobiska i stawy na północ oraz północny zachód od Maliny (Wyrobiska „Groszowice Południe”),
- rzeka Odra,
- Las na wschód od Grudzie (Las Grudzicki),
- wyrobiska, starorzecza, łąki, zarośla pomiędzy rzeką Odrą, ul. Partyzancką i Obwodnicą Północną,
- stawki powyrobiskowe w Grotowicach, pod lasem, na końcu ul. Dunikowskiego,
- Dolina Małej Panwi na wschód od Czarnowásów,
- las pomiędzy Czarnowásami, Brzeziem i Świerklami,
- śródlęsne zbiorniki wodne na południowy zachód od Świerkli,
- Wyrobiska na północ od Brzezia,
- Glinianki w Sławicach,
- Glinianki w Chmielowicach.

Korytarze ekologiczne:

- Dolina Odry,
- Dolina Prószkowskiego Potoku,

- Dolina Małej Panwi,
- Dolina Swornicy i Jemielnicy,
- Dolina Maliny,
- Dolina Strugi Lutnia,
- Dolina Chrościnki.

Obszary węzłowe:

- kompleksy leśne na północ od Wrzosek;
- kompleks leśny na wschód od Grudzie i Maliny;
- kompleks leśny ze śródleśnymi stawami między Czarnowasami i Świerklami;
- kompleks zadrzewień łęgowych i starych wyrobisk przy obwodnicy miasta w okolicach Sławic;
- kompleks zadrzewień i zbiorników po wyrobiskach na zachód od Chmielowic;
- starorzecze w Borkach;
- park na Wyspie Bolko – część poza ogrodem zoologicznym;
- Park Nadodrzański;
- leśno-parkowy kompleks w Grudzie;
- kompleks leśny przy ul. Sobótki w Bierkowicach;
- kompleks przyleśnych łąk w Czarnowasach;
- kompleks przyleśnych łąk i nieużytków w Świerklach;
- łąki położone w dolinie Prószkowskiego Potoku:
 - w Chmielowcach,
 - w okolicach Dziekaństwa,
 - w okolicach Wytwórni Mas Bitumicznych (w Bierkowicach);
- łąki położone w dolinie Odry i w jej sąsiedztwie:
 - poniżej stopnia wodnego Groszowice,
 - na południe od Nowej Wsi Królewskiej,
 - na południe od obwodnicy miasta pomiędzy rzeką a ul. Partyzancką – wzdłuż paleomeandra,
 - na północ od ujścia Małej Panwi;
- łąki położone w dolinie Czarnki, Maliny i Swornicy:
 - na południe od linii kolejowej między ul. Teligi i wyrobiskami żwiru w Groszowicach,
 - na wschód od jednostki Malina,
 - wzdłuż linii kolejowej Opole – Kluczbork na północny wschód od Opolskich Zakładów Drobiarskich;
- ujściowy odcinek Małej Panwi do Odry;
- starorzecza Odry pomiędzy ul. Partyzancką i korytem rzeki, starorzecze w Borkach;
- koryto Odry wraz ze strefą międzywał od mostu we Wróblinie do Zakrzowa;
- kompleks glinianek przy obwodnicy północnej w Sławicach;
- kompleks glinianek na zachód od Chmielowic;
- wyrobiska koło Maliny;
- wyrobiska na wschód od Metalchemu;
- wyrobisko Kamionka na południe od Nowej Wsi Królewskiej;

- wyrobisko Bolko;
- ujściowy, przygraniczny odcinek Groszowickiego Potoku na południe od Metalchemu;
- wyrobisko Piast;
- dwa śródlęgowe zbiorniki wodne między Czarnowasami i Świerklami;
- zbiorniki wodne na północ i wschód od elektrowni Opole.

Oprócz wyżej wskazanych terenów, istotne są również wszystkie zidentyfikowane płaty siedlisk chronionych oraz stanowiska i siedliska rzadkich, zagrożonych i chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. Niezwykle ważne są wszystkie gatunki i siedliska wymienione w Dyrektywie Siedliskowej oraz Dyrektywie Ptasiej, zwłaszcza gatunki i siedliska o znaczeniu priorytetowym dla Wspólnoty.

Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów zostały wskazane na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych. Zaliczają się do nich ograniczenia związane z ochroną złóż, ochroną wód, ochroną gruntów rolnych i leśnych oraz ochroną walorów krajobrazu.

Ze względu na ochronę złóż surowców mineralnych, powinno się ograniczyć trwałą zabudowę na obszarach udokumentowanych złóż oraz obszarach perspektywicznych. Z tego też względu, zgodnie z przepisami, powinno się w dokumentach miejscowych wykazywać ich lokalizację, a na ich terenie przewidzieć zagospodarowanie niewymagające trwałej zabudowy jak np. pola uprawne, parki, zieleńce, tereny rekreacyjne.

Przedmiotowa ochrona wód wymaga stosowania się do obowiązujących aktów prawa miejscowego, ograniczających użytkowanie i przeznaczenie gruntów. W Opolu ograniczenia takie występują na obszarze wytyczonego terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia komunalnego w Brzeziu. Obostrzenia nakładane na obszar ok. 9 ha zagospodarowanych głównie rolniczo, nakładają na właścicieli gruntów szereg ograniczeń dla lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko oraz szereg nakazów związanych z prowadzeniem gospodarki wodno-ściekowej na tym terenie. Z kolei ochrona ustawowa zasobów wodnych wskazuje na konieczność generalnego uwzględniania celów środowiskowych wód powierzchniowych i podziemnych oraz niepowodowania nowych presji na wody i niepogarszania ich stanu. Z tej ogólnej dyrektywy można wyodrębnić szereg ograniczeń wskazanych w opracowaniu, związanych z uwzględnieniem terenów wrażliwych na degradację wód powierzchniowych i podziemnych oraz konieczność rozwoju funkcjonalnego miasta nastawionego na optymalizację i bezpieczne wykorzystanie zasobów wodnych w dalszej perspektywie.

Ograniczenia związane z koniecznością ochrony gruntów rolnych i leśnych na terenie Opola dotyczą przede wszystkim obszarów o wysokiej wartości produkcyjnej gruntów ornych (I-III klasy bonitacyjnej). Przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkalną lub przemysłową wiąże się z koniecznością uzyskania decyzji o wyłączeniu ich z produkcji rolnej. Grunty te powinny pełnić funkcję rolniczą lub być przeznaczone pod zieleń.

Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych w obrębie krajobrazów priorytetowych powinno się ograniczyć wprowadzanie nowej zabudowy na te obszary bądź dostosować ją do aktualnej

przestrzeni. W przypadku krajobrazu obejmującego dolinę Odry należy przyjąć ograniczenia w zabudowie mające na celu utrzymanie naturalnych walorów krajobrazowych. W obrębie krajobrazu priorytetowego wyspy Bolko należy wprowadzić ograniczenia w zabudowie, również w celu zachowania walorów przyrodniczych wyspy, przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

Obszary, na których występują ograniczenia w rozwoju zabudowy oraz obszary wykluczone z zabudowy, z uwagi na występowanie zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi, zostały wskazane na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych. Należą do nich:

- miejsca, na których stwierdzono występowanie szkód lub historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi; na tych obszarach konieczne jest przeprowadzenie działań mających na celu przywrócenie gleby do stanu akceptowalnego ekologicznie, technicznie oraz prawnie (poddanie remediacji),
- tereny występowania gleb organicznych (torfy, mursze), które z uwagi na swoje właściwości, mają słabą nośność i mogą wymagać kosztownych zabiegów wzmacniających konstrukcje potencjalnej zabudowy,
- obszary, na których nachylenie terenu przekracza 12%, znacząco utrudniając lub wręcz uniemożliwiając wprowadzenie zabudowy,
- obszary wyrobisk pokopalnianych, które wymagają przeprowadzenia procesu rekultywacji, aby możliwe było dostosowanie ich do pełnienia nowej funkcji,
- obszary wskazane jako najistotniejsze jeziora chłodu, które powinny podlegać ograniczeniu przekształcania je na inne funkcje z uwagi na rolę jaką pełnią w łagodzeniu klimatu lokalnego,
- obszar głównego korytarza przewietrzania miasta (związany z Doliną Odry i Małej Panwi), który powinien podlegać wyłączeniu spod dalszej zabudowy z uwagi na właściwe przewietrzanie miasta, ale także w związku z tym, że są to obniżenia terenu, w których, w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków termodynamicznych atmosfery mogą się tworzyć obszary inwersji temperatury, prowadzące do kumulacji zanieczyszczeń,
- obszary w bezpośrednim sąsiedztwie instalacji mogących okresowo być źródłem emisji substancji odorotwórczych, dużego zapylenia i hałasu,
- obszary w buforze 15 m od osi linii elektroenergetycznych wysokich napięć (110 kV) i bufor 30 m od osi linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (220 i 400 kV),
- obszary o niekorzystnym klimacie akustycznym, związanym z emisją hałasu ze źródeł komunikacyjnych i przemysłowych (instalacyjnych),
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (10%-0,2%) oraz obszary, gdzie płytko zalegające zwierciadło wód podziemnych może doprowadzić do lekkich podtopień, gdzie wskazane jest ograniczanie zabudowy mieszkaniowej i lokalizowania obiektów przemysłowych ze względu na ryzyko strat podczas zjawisk ekstremalnych,
- poldery zalewowe, wskazane do relokacji z tytułu przeznaczenia pod zalanie w przypadku wystąpienia powodzi rzecznej, które winny być całkowicie wyłączone z zabudowy,
- obszary o niskich parametrach nośności gruntu oraz występowaniu płytko zalegających wód podziemnych, które winny być przeznaczone przede wszystkim na pełnienie funkcji wypoczynkowej

- rekreacyjnych, leśnych, rolnych lub innych mało uciążliwych lub pod zabudowę mieszkaniową bez podpiwniczenia,
- obszary w strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - strefy zostały poglądowo wskazane na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych z zachowaniem odpowiedniego marginesu przezorności; na etapie opracowywania dokumentów planistycznych konieczna jest szczegółowa analiza parametrów danego gazociągu i ustalenie zasięgu stref z zarządcą sieci; zgodnie z informacjami przekazanymi przez zarządcę sieci, strefy kontrolowane od stacji gazowych znajdują się w całości w granicach ogrodzenia stacji;
- obszary w strefach ochronnych cmentarzy:
- zabudowa mieszkalna, zakłady przemysłowe produkujące artykuły żywnościowe, zakłady żywienia zbiorowego, zakłady przechowujące artykuły żywnościowe, indywidualne ujęcia wody pitnej i na cele gospodarcze (studnie, źródła, cieki wodne) – co najmniej 150 m od granic cmentarza,
- dla w/w obiektów, w przypadku podłączenia wszystkich budynków do sieci wodociągowej – co najmniej 50 m od granic cmentarza,
- zbiorcze (wodociągowe) ujęcia wody pitnej i na cele gospodarcze – co najmniej 500 m od granic cmentarza,
- ograniczenia w rozwoju zabudowy z tytułu konieczności zachowania ciągłości rowów melioracyjnych wraz z uwzględnieniem konieczności ich uzupełniania (przy uwzględnieniu konieczności zachowania ciągłości siedlisk przyrodniczych).

6.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyraża się w liczbie mieszkańców i oblicza się według wzorów określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wzór na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
- PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi
- P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

- P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
- P₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane przyjęte do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę w Opolu udostępnione przez statystykę publiczną odnoszą się do roku 2022:

- M₂₀ – 122 656 osób
 PUM₀ – 4 127 875 m²
 P₂₀ – obliczone według drugiego wzoru 42,5 m² na 1 osobę

Po zebraniu odpowiednich danych i przeprowadzeniu obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę w Opolu wynosi 25 530 mieszkańców, jednakże z §3 ust. 10 Rozporządzenia wynika, że dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy. Z opracowywanej Strategii rozwoju wynika, że Opole jest atrakcyjnym miastem do zamieszkania i inwestowania, a za jedną z podstawowych można tu uznać funkcję mieszkaniową. Biorąc pod uwagę, iż corocznie w Opolu oddawanych jest do użytkowania około tysiąc mieszkań, popyt na nie jest dosyć wysoki, a to przekłada się na kształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Dotychczas struktura taka była elementem polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i bilansowała się ona w stosunku do powierzchni terenów brutto poszczególnych stref korespondujących z powierzchnią użytkową określonych rodzajów zabudowy. Zmiany przepisów prawa związane z reformą systemu planowania przestrzennego spowodowały konieczność bilansowania terenów inaczej niż dotychczas tj. w odniesieniu do liczby mieszkańców. Dlatego też nie jest już wymagane w obliczeniach określanie powierzchni użytkowej poszczególnych rodzajów zabudowy, a bezwzględnym wymogiem stało się odniesienie do konkretnej liczby mieszkańców mogącej zamieszkać na wskazanych terenach. Stąd bilansowaniu podlegają wyłącznie tereny dedykowane zabudowie mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej).

Według dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, określonej pierwotnie w studium i kontynuowanej w strategii w Opolu zakładano, że strefy mieszkaniowe zajmują około 33% powierzchni miasta, strefy usługowo-przemysłowe około 19% a blisko 50% powierzchni miasta dedykowane jest pod strefy otwarte (por. tabela 16).

Tabela 16 Dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna Opola

powierzchnia strefy					
C mieszkaniowo- usługowa	M mieszkaniowa	U usługowa	P przemysłowa	Z zieleni i wód powierzchniowych	I infrastrukturalna
451,42 ha	4421,51 ha	534,32 ha	2248,78 ha	6995,55 ha	251,19 ha
3,03%	29,67%	3,59%	15,09%	46,94%	1,69%

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola

Tereny brutto określone w strategii (studium) jako strefy C, M i U zajmują łącznie powierzchnię 5,4 tys. ha i powinny się przekładać odpowiednio na strefy SW, SJ, SZ, SU, SH i SN w planie ogólnym. Należy przy tym zauważyć, iż wydzielone strefy planistyczne nie zawsze są terenami brutto (mogą być terenami netto) i dlatego powoduje to pewne trudności przy prowadzonych obliczeniach. Przełożenie więc zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe nie jest łatwe i musi się opierać o pewne założenia przyjęte dla każdej gminy indywidualnie. W Opolu przyjmuje się, że w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej optymalny wskaźnik liczby ludności przypadającej na 1 ha terenu wynosi 150 osób w obszarach śródmiejskich, 120 osób poza obszarem śródmiejskim, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 60 osób. Średni wskaźnik dla miasta wynosi 100 M/ha. Dodatkowo założono, iż wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową składają się z terenów mieszkaniowych netto oraz komunikacji towarzyszącej, dlatego w 75% przeznaczone będą do zabudowy. W określaniu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe uwzględniano także powierzchnię użytkową mieszkań i zakładano, że w Opolu będzie utrzymywała się liczba mieszkańców mniej więcej na stałym poziomie oraz że będą poprawiały się tu warunki mieszkaniowe – tak jak wynika to z dotychczasowych trendów. Wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca będzie zatem rósł do około 50 m² (do około 2050 roku). Skoro więc przy liczbie mieszkańców wynoszącej na koniec 2023 r. 126 094 osób powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowej było 4 110 664 m² to przy wzroście wskaźnika powierzchni użytkowej na mieszkańca do 50 m² należy mieć rezerwę terenu pozwalającą na zrealizowanie dodatkowych 2 194 036 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Jeśli przy wskaźniku 36,6 m² na osobę tereny mieszkaniowe netto zajmują 1 182 ha, to przy wskaźniku 50 m² zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe będzie wynosiło około 650 ha, a to przekłada się na zapotrzebowanie dla około 65-70 tys. mieszkańców.

Tabela 17 Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe

l.p.	jednostka urbanistyczna	powierzchnia na koniec 2024 r.						zapotrzebowanie		
		ogólna jednostki (w ha)	strefa M/C teren brutto (w ha)	użytek B teren netto (w ha)	stosunek terenu netto do terenu brutto (w %)	tereny MN w mpzp (w ha)	tereny MW w mpzp (w ha)	wzrost/spadek liczby mieszkańców w stosunku do roku 2019 (w %)	aktualna liczba mieszkańców/ liczba mieszkańców na 1 ha terenu netto	określenie potrzeb
1	Armii Krajowej	137,7	116,81	55,5	47,51	0,26	0	-8,74	14457 260	stanowi kompletną jednostkę urbanistyczną, nie ma możliwości ani potrzeby (ze względu na systematyczny spadek liczby ludności) wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
2	Bierkowice	547,9	165,18	20,73	12,55	61,33	0	27,94	838 40	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się znacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
3	Borki	65,4	57,23	9,61	16,79	32,55	0	-5,53	444 46	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
4	Brzezcie	205,7	47,14	3,91	8,29	13,22	0	-3,85	200 51	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
5	Chabry	312,0	61,13	43,15	70,59	0,29	12,96	-11,10	6963 161	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
6	Chmielowice	336,0	231,62	64,04	27,65	57,98	0	34,53	2918 46	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się znacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego w obowiązujących planach przewidziano już tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
7	Czarnowasy	1415,0	412,47	72,6	17,60	108,61	0	1,50	3718 51	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się nieznacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
8	Gosławice	765,2	304,83	46,56	15,27	71,92	47,23	17,86	3431 74	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
9	Groszowice	807,7	238,39	41,6	17,45	105,33	4,89	-1,80	2731 66	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
10	Grotowice	400,2	108,94	23,92	21,96	36,81	7,56	-8,78	2723 114	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
11	Grudzie	1230,6	215,68	84,04	38,97	97,98	0	3,39	3323 40	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się nieznacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
12	Kolonia Gosławicka	501,5	217,01	103,5	47,69	48,93	12,03	-4,53	6194 60	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
13	Krzanowice	193,1	62,33	12,17	19,53	0	0	-1,50	460 38	nie ma potrzeby wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych

Uzasadnienie planu ogólnego Opola

14	Malina	563,5	154,02	26,52	17,22	53,87	0	-1,37	1292 49	nie ma potrzeby wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
15	Malinka	168,3	124,85	71,58	57,33	22,48	32,04	-8,15	10383 145	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
16	Nadodrze	325,1	43,28	21,73	50,21	0	19,26	-12,83	5049 232	stanowi kompletną jednostkę urbanistyczną, nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
17	Nowa Królewska Wieś	653,3	229,32	72,11	31,45	3,57	4,9	-5,78	4562 63	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
18	Półwieś	801,3	122,44	47,52	38,81	63,23	16,35	-1,07	3344 70	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
19	Sławice	712,3	166,7	20,44	12,26	0	0	-2,73	963 47	nie ma potrzeby wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
20	Stare Miasto	175,6	154,69	45,28	29,27	1,48	45,09	-11,73	8590 190	stanowi kompletną jednostkę urbanistyczną, nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
21	Szczepanowice-Wójtowa Wieś	706,6	364,73	69,7	19,11	149,22	33,56	17,51	5692 82	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się nieznacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
22	Śródmieście	284,9	253,45	71,5	28,21	0	30	-11,19	14884 208	stanowi kompletną jednostkę urbanistyczną, nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
23	Świerkle	860,8	239,83	10,48	4,37	0	0	-1,95	553 53	są pewne możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
24	Winów	240,1	113,6	20,31	17,88	0	0	3,77	771 38	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się nieznacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
25	Wróblin	468,1	176,31	20,75	11,77	48,26	6,77	-2,50	859 41	są pewne możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
26	Wrzoski	1148,2	194,75	15,7	8,06	28,43	0	1,81	618 39	jednostka urbanistyczna charakteryzuje się nieznacznym wzrostem liczby ludności w latach 2019-2024, dlatego należy przewidzieć tereny pod rozwój budownictwa mieszkaniowego
27	Zakrzów	433,2	43,9	21,48	48,93	13,8	6,58	-4,54	1347 63	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
28	Zaodrze	291,2	188,31	56,17	29,83	2,39	2,91	-5,75	10679 190	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
29	Żerkowice	150,3	63,99	9,03	14,11	32,77	0	-1,77	333 37	nie ma potrzeby, ani możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych

Spis rysunków

Rysunek 1 Podział Opola na jednostki urbanistyczne	9
Rysunek 2 Strefy planistyczne.....	30
Rysunek 3 Kierunki rozwoju według Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola	57
Rysunek 4 Proponowana struktura funkcjonalno-przestrzenna Opola	58
Rysunek 5 Fragment Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego	60
Rysunek 6 Obszary i obiekty objęte lub proponowane do objęcia ochroną	64
Rysunek 7 Obszary narażone na powódź w Opolu	65
Rysunek 8 Obszary i obiekty zabytkowe	69
Rysunek 9 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji	82
Rysunek 10 Rozmieszczenie i dostępność obiektów infrastruktury społecznej – szkoły i przedszkola	84
Rysunek 11 Rozmieszczenie i dostępność obiektów infrastruktury społecznej – obszary zieleni publicznej	85
Rysunek 12 Rozmieszczenie istniejących i planowanych elementów infrastruktury transportowej	87
Rysunek 13 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej	95
Rysunek 14 Krajobrazy priorytetowe w Opolu	101

Spis tabel

Tabela 1 Powierzchnia oraz liczba ludności w jednostkach urbanistycznych	8
Tabela 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Opolu	11
Tabela 3 Powierzchnia i udział stref planistycznych w Opolu	20
Tabela 4 Gminny katalog stref planistycznych.....	35
Tabela 5 Wykaz pomników przyrody	62
Tabela 6 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin	68
Tabela 7 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków	70
Tabela 8 Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków	74
Tabela 9 Wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.....	77
Tabela 10 Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe	77
Tabela 11 Wykaz obiektów inżynierskich	88
Tabela 12 Wykaz linii kolejowych	89
Tabela 13 Wykaz śluz i jazów.....	90
Tabela 14 Urządzenia infrastruktury gazowniczej	92
Tabela 15 Charakterystyka stacji gazowych I i II stopnia	92
Tabela 16 Dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna Opola	112
Tabela 17 Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe	114