



# UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO OPOLA

2025



Spis treści:

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>WYKAZ SKRÓTÓW .....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>1. WSTĘP .....</b>                                                           | <b>5</b>  |
| 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        |
| <b>2. STREFY PLANISTYCZNE .....</b>                                             | <b>19</b> |
| 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        |
| <b>3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....</b>                                    | <b>31</b> |
| 3.1. Zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy .....                     | 31        |
| 3.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Opolu .....          | 31        |
| <b>4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....</b>                                   | <b>32</b> |
| 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        |
| <b>5. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE .....</b>                                  | <b>34</b> |
| 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        |
| <b>6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OPOLA .....</b>                      | <b>55</b> |
| 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 uzdrowiskowej.....                                                                            | 69  |
| 6.12. Zabytki .....                                                                                                                        | 69  |
| 6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....                                                                                 | 77  |
| 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• 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)</li><li>• 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)</li><li>• ustawa z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668)</li></ul>                                                                         |
| 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)<br><br>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)<br><br>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

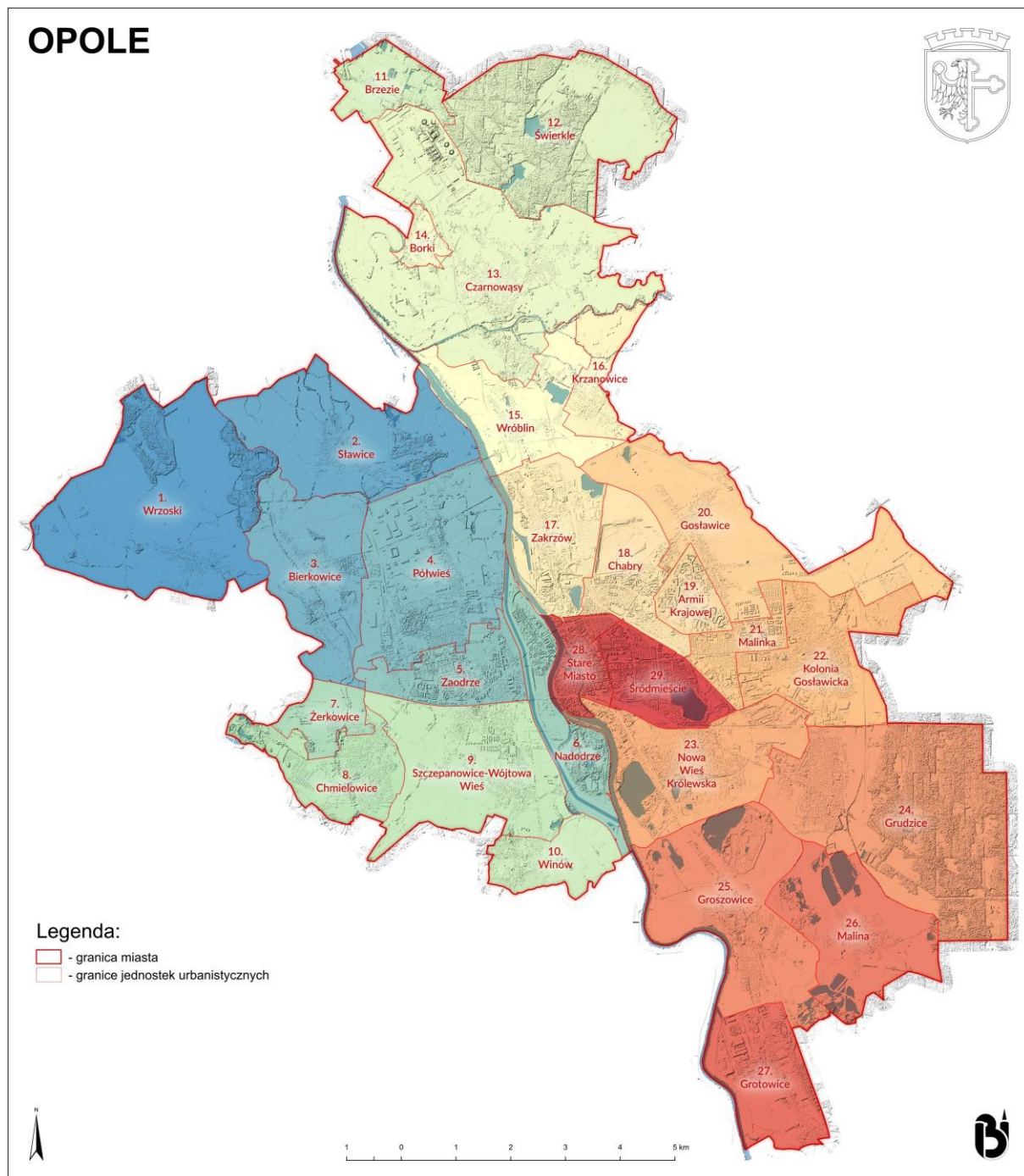
| l.p. | jednostka urbanistyczna    | powierzchnia<br>w ha | liczba ludności |           | 2024-2019 |
|------|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------|-----------|
|      |                            |                      | w 2019 r.       | w 2024 r. |           |
| 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



#### 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 – Grudziach (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 Walecki 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 „Brzeziny” 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 przejmuje 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 rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. to dokument przyjęty uchwałą nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola 27 listopada 2025 r. 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. Strategii rozwoju Opola – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. została przyjęta uchwałą nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola 27 listopada 2025 r. i jest dokumentem, który zawiera komponent przestrzenny tj. politykę przestrzenną. Dotychczas politykę tę od 2001 r. kształtowało 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), dołożono wszelkich starań by została przyjęta nowa Strategia rozwoju Opola.

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, jednorodzinną 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 jednorodzinną (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 | 154          | 680,8             | 4,6                             |
| SJ            | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 102          | 2661,7            | 17,9                            |
| SZ            | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | 29           | 29,7              | 0,2                             |
| SU            | strefa usługowa                                             | 208          | 741,8             | 5,0                             |
| SH            | strefa handlu wielkopowierzchniowego                        | 10           | 85,3              | 0,6                             |
| SP            | strefa gospodarcza                                          | 59           | 1953,3            | 13,2                            |
| SR            | strefa produkcji rolniczej                                  | 14           | 35,5              | 0,2                             |
| SI            | strefa infrastrukturalna                                    | 46           | 294,3             | 2,0                             |
| SN            | strefa zieleni i rekreacji                                  | 183          | 1492,9            | 10,1                            |
| SC            | strefa cmentarzy                                            | 26           | 65,3              | 0,4                             |
| SG            | strefa górnictwa                                            | 2            | 203,1             | 1,4                             |
| SO            | strefa otwarta                                              | 84           | 5626,6            | 37,9                            |
| SK            | strefa komunikacyjna                                        | 46           | 973,1             | 6,6                             |

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,

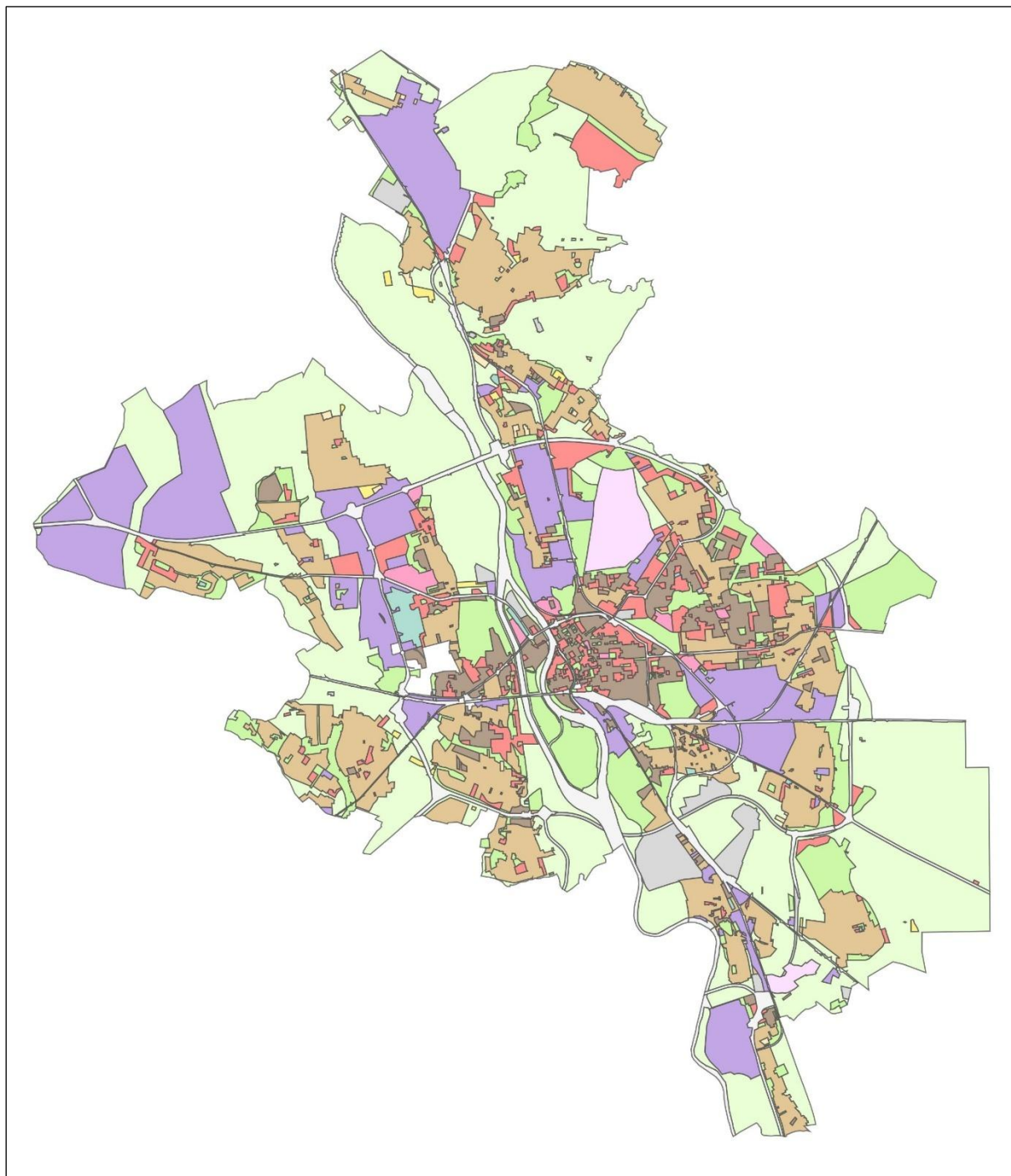
- teren komunikacji wodnej,
- teren komunikacji lotniczej,
- teren obsługi komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

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.

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obszar uzupełnienia zabudowy w Opolu zajmuje powierzchnię około 3000 ha.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|

## 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” „pierzejowa”. 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 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</b> |                                                                                              |                                            |                                        |                              |                                                   |
| 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             | 0,7                                        | 30                                     | 12                           | 30                                                |
| 10SW                                                               | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                        | 0,9                                        | 40                                     | 15                           | 30                                                |
| 11SW                                                               | teren zieleni naturalnej                                                                     | 1                                          | 30                                     | 15                           | 30                                                |
| 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                                        | 35                                     | 15                           | 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                           | 25                                                |

|      |                                                                                              |     |     |    |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----|----|
| 19SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,6 | 40  | 15 | 30 |
| 20SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2   | 50  | 15 | 30 |
| 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                                                          | 0,6 | 20  | 12 | 50 |
| 24SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,4 | 60  | 14 | 40 |
| 25SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,5 | 30  | 20 | 30 |
| 26SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,5 | 50  | 15 | 30 |
| 27SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                        | 1   | 40  | 15 | 30 |
| 28SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,5 | 50  | 16 | 30 |
| 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 | 60  | 40 | 30 |
| 32SW | teren zieleni naturalnej                                                                     | 1,5 | 40  | 15 | 30 |
| 33SW | teren zieleni naturalnej                                                                     | 1,5 | 40  | 15 | 30 |
| 34SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 4,4 | 40  | 40 | 30 |
| 35SW | teren zieleni naturalnej                                                                     | 1,5 | 40  | 17 | 30 |
| 36SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                        | 1,5 | 30  | 40 | 30 |
| 37SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                        | 2   | 50  | 40 | 30 |
| 38SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 2   | 40  | 40 | 30 |
| 39SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 2,4 | 60  | 17 | 30 |
| 40SW | teren handlu wielkopowierzchniowego, teren wód                                               | 1   | 50  | 14 | 30 |
| 41SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,2 | 50  | 14 | 30 |
| 42SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 1,5 | 60  | 12 | 30 |
| 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   | 40  | 15 | 40 |
| 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                                                          | 1,5 | 40  | 20 | 30 |
| 62SW | teren zieleni naturalnej                                                                     | 3   | 60  | 40 | 30 |
| 63SW | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                          | 2,5 | 40  | 40 | 30 |
| 64SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                        | 2,3 | 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   | 100 | 30 | 30 |
| 71SW | teren zieleni naturalnej                                                                     | 2   | 90  | 15 | 30 |
| 72SW | teren zieleni naturalnej                                                                     | 1,5 | 60  | 15 | 30 |

|       |                                                                                  |     |     |      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|----|
| 73SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej            | 2   | 70  | 15   | 30 |
| 74SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej            | 2   | 50  | 15   | 30 |
| 75SW  | teren zieleni naturalnej                                                         | 1,5 | 80  | 17   | 30 |
| 76SW  | teren zieleni naturalnej                                                         | 2,5 | 70  | 20   | 20 |
| 77SW  | teren zieleni naturalnej, teren wód                                              | 3   | 60  | 22   | 30 |
| 78SW  | teren zieleni naturalnej                                                         | 6   | 50  | 40   | 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 | 50  | 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  | 15   | 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 | 40  | 12   | 30 |
| 96SW  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 2   | 60  | 40   | 30 |
| 97SW  | teren zieleni naturalnej                                                         | 1,5 | 40  | 20   | 50 |
| 98SW  | teren zieleni naturalnej                                                         | 2   | 40  | 20   | 30 |
| 99SW  | teren zieleni naturalnej, teren wód                                              | 1,8 | 25  | 25   | 30 |
| 100SW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 1,5 | 60  | 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  | 15   | 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 |
| 150SW                                                             | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                     | 0,5 | 30 | 12 | 50 |
| 151SW                                                             | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1,5 | 50 | 16 | 30 |
| 152SW                                                             | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1,5 | 50 | 15 | 30 |
| 153SW                                                             | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1,2 | 30 | 12 | 50 |
| 154SW                                                             | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1,2 | 30 | 12 | 50 |
| <b>strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną</b> |                                                                                                         |     |    |    |    |
| 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                                                         | 0,7 | 25 | 11 | 30 |
| 11SJ                                                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                     | 0,9 | 30 | 10 | 50 |
| 12SJ                                                              | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                         | 0,7 | 40 | 11 | 30 |
| 13SJ                                                              | teren zieleni naturalnej                                                                                | 0,5 | 25 | 11 | 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 | 40 | 12 | 40 |

|      |                                                 |     |    |    |    |
|------|-------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 24SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,8 | 42 | 8  | 50 |
| 25SJ | teren zieleni naturalnej                        | 0,6 | 30 | 10 | 40 |
| 26SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1   | 60 | 10 | 30 |
| 27SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,2 | 60 | 12 | 30 |
| 28SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 25 | 12 | 50 |
| 29SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1,2 | 25 | 20 | 30 |
| 30SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,8 | 30 | 10 | 30 |
| 31SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 25 | 12 | 40 |
| 32SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 25 | 12 | 50 |
| 33SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,9 | 45 | 12 | 40 |
| 34SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,7 | 35 | 12 | 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 | 50 | 12 | 30 |
| 38SJ | teren zieleni naturalnej                        | 1,2 | 45 | 12 | 30 |
| 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 | 60 | 12 | 30 |
| 44SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,2 | 60 | 12 | 30 |
| 45SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1   | 60 | 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 | 50 | 12 | 40 |
| 49SJ | teren zieleni naturalnej                        | 1   | 30 | 12 | 30 |
| 50SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 40 | 10 | 40 |
| 51SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 40 | 10 | 40 |
| 52SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1   | 60 | 15 | 30 |
| 53SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,5 | 25 | 12 | 50 |
| 54SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1   | 40 | 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 | 12 | 30 |
| 59SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,6 | 30 | 12 | 30 |
| 60SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,6 | 30 | 12 | 40 |
| 61SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,8 | 30 | 12 | 40 |
| 62SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,7 | 40 | 10 | 30 |
| 63SJ | teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,5 | 25 | 12 | 30 |
| 64SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 1,5 | 60 | 16 | 30 |
| 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   | 60 | 12 | 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 | 1,1 | 40 | 12 | 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 | 30 |
| 76SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 25 | 10 | 30 |
| 77SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,5 | 30 | 12 | 30 |
| 78SJ | teren zieleni naturalnej                        | 0,5 | 25 | 10 | 30 |
| 79SJ | teren zieleni naturalnej                        | 0,5 | 25 | 10 | 30 |
| 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 | 0,6 | 60 | 12 | 30 |
| 83SJ | teren zieleni naturalnej, teren wód             | 0,6 | 60 | 12 | 30 |

|                                                   |                                                                                                                             |     |    |    |    |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 84SJ                                              | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                 | 0,5 | 60 | 10 | 30 |
| 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                                                                                         | 0,9 | 40 | 10 | 30 |
| 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                                                                             | 0,6 | 60 | 12 | 30 |
| 101SJ                                             | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                         | 0,5 | 25 | 10 | 50 |
| 102SJ                                             | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                         | 0,7 | 40 | 10 | 30 |
| <b>strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</b> |                                                                                                                             |     |    |    |    |
| 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                                                                                       | 1,5 | 40 | 10 | 30 |
| 19SZ                                              | teren usług, teren zieleni naturalnej                                                                                       | 1,2 | 40 | 12 | 30 |
| 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 zieleni naturalnej                                                                                                    | 0,5 | 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                                                                                       | 0,2 | 20 | 10 | 40 |
| 28SZ                                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                         | 1   | 30 | 10 | 50 |
| 29SZ                                              | teren usług, teren zieleni naturalnej                                                                                       | 0,5 | 25 | 10 | 50 |
| <b>strefa usługowa</b>                            |                                                                                                                             |     |    |    |    |
| 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 | 30 |
| 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 | 15 | 30 |
| 25SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1   | 40 | 10 | 30 |
| 26SU | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                     | 1   | 60 | 14 | 30 |
| 27SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1,5 | 60 | 14 | 30 |
| 28SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 0,9 | 30 | 15 | 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   | 60 | 20 | 30 |
| 52SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 60 | 25 | 30 |
| 53SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 60 | 25 | 30 |
| 54SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 40 | 20 | 30 |
| 55SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 40 | 25 | 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  | 14  | 30 |
| 64SU  | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 1,4 | 40  | 25  | 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   | 60  | 30  | 30 |
| 74SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 40  | 25  | 30 |
| 75SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 40  | 25  | 30 |
| 76SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 50  | 20  | 30 |
| 77SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 40  | 15  | 20 |
| 78SU  | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 3,6 | 60  | 40  | 30 |
| 79SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 1   | 100 | 12  | 10 |
| 80SU  | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 3   | 60  | 30  | 30 |
| 81SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 40  | 25  | 30 |
| 82SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 0,5 | 20  | 10  | 15 |
| 83SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 30  | 25  | 30 |
| 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  | 17  | 30 |
| 92SU  | teren zieleni naturalnej                                                                    | 1,5 | 40  | 10  | 20 |
| 93SU  | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 1,8 | 50  | 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 | 60  | 11  | 30 |
| 103SU | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 1,2 | 40  | 15  | 40 |
| 104SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 3   | 80  | 20  | 30 |
| 105SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 40  | 25  | 30 |
| 106SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 60  | 18  | 30 |
| 107SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 80  | 15  | 30 |
| 108SU | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 2   | 30  | 15  | 30 |
| 109SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2,5 | 100 | 25  | 0  |
| 110SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 50  | 20  | 15 |
| 111SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 2   | 80  | 17  | 20 |
| 112SU | teren zieleni naturalnej                                                                    | 6   | 100 | 25  | 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  | 20 |



|       |                                                                                                         |     |     |    |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----|----|
| 116SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 60  | 15 | 30 |
| 117SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 4,2 | 80  | 30 | 30 |
| 118SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 40  | 15 | 40 |
| 119SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 6   | 100 | 22 | 0  |
| 120SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 4   | 80  | 25 | 50 |
| 121SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 1   | 25  | 15 | 30 |
| 122SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 6   | 60  | 40 | 25 |
| 123SU | teren zieleni naturalnej                                                                                | 2   | 60  | 20 | 30 |
| 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 | 50 |
| 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 | 20 |
| 133SU | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                     | 1   | 60  | 15 | 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  | 16 | 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 | 1,2 | 30  | 12 | 50 |
| 167SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 3   | 70  | 25 | 10 |
| 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                                                                                | 1,2 | 30  | 15 | 30 |
| 171SU | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                     | 1   | 60  | 35 | 20 |
| 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  | 16  | 30 |
| 177SU                                       | teren zieleni naturalnej                                                                                 | 2   | 50  | 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  | 15  | 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  | 18  | 30 |
| 198SU                                       | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                      | 1,2 | 40  | 12  | 20 |
| 199SU                                       | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                      | 1,2 | 40  | 12  | 30 |
| 200SU                                       | teren zieleni naturalnej                                                                                 | 1,4 | 45  | 13  | 30 |
| 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                                                                      | 1,2 | 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 |
| 208SU                                       | teren zieleni naturalnej                                                                                 | 1,7 | 50  | 25  | 30 |
| <b>strefa handlu wielkopowierzchniowego</b> |                                                                                                          |     |     |     |    |
| 1SH                                         | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 2   | 40  | 20  | 30 |
| 2SH                                         | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 1,6 | 85  | 25  | 10 |
| 3SH                                         | teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 2,5 | 60  | 20  | 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 |
| <b>strefa gospodarcza</b>                   |                                                                                                          |     |     |     |    |
| 1SP                                         | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                         | 3   | 60  | 300 | 20 |
| 2SP                                         | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                             | 3,5 | 60  | 155 | 30 |
| 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 | 1,5 | 50 | 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   | 60 | 14 | 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 | 60 | 15 | 40 |
| 20SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 3   | 50 | 20 | 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 | 30 |
| 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 | 80 | 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   | 60 | 15 | 20 |
| 30SP | teren usług, teren zieleni naturalnej                        | 3   | 60 | 15 | 20 |
| 31SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 2   | 60 | 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 | 70 | 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   | 70 | 50 | 20 |
| 40SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód             | 2   | 60 | 15 | 20 |
| 41SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 3   | 60 | 25 | 20 |
| 42SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 3   | 60 | 25 | 20 |
| 43SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 3   | 80 | 25 | 15 |
| 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 |

|                                   |                                                                                                                                            |     |     |    |    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----|----|
| 59SP                              | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                           | 1,7 | 70  | 12 | 20 |
| <b>strefa produkcji rolniczej</b> |                                                                                                                                            |     |     |    |    |
| 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                                                                              | 1,2 | 60  | 10 | 20 |
| 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 | 40 |
| 10SR                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 0,6 | 45  | 27 | 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 | 30 |
| 13SR                              | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                              | 0,5 | 40  | 10 | 40 |
| 14SR                              | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                           | 0,5 | 10  | 25 | 40 |
| <b>strefa infrastrukturalna</b>   |                                                                                                                                            |     |     |    |    |
| 1SI                               | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 2SI                               | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                         | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 3SI                               | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                    | 0,5 | 40  | 20 | 40 |
| 4SI                               | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                    | 1   | 60  | 50 | 20 |
| 5SI                               | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1,6 | 40  | 15 | 30 |
| 6SI                               | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                           | 4,5 | 30  | 45 | 30 |
| 7SI                               | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                            | 1   | 60  | 50 | 20 |
| 8SI                               | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 9SI                               | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 10SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 11SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 20 | 20 |
| 12SI                              | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                         | 1   | 100 | 10 | 0  |
| 13SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 0,6 | 60  | 10 | 10 |
| 14SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 50 | 20 |
| 15SI                              | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                     | 0,5 | 50  | 12 | 20 |
| 16SI                              | teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                 | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 17SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                    | 1   | 60  | 50 | 20 |
| 18SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                           | 1   | 60  | 15 | 20 |
| 19SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                    | 0,5 | 60  | 10 | 20 |
| 20SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 21SI                              | teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                       | 0,5 | 60  | 10 | 20 |
| 22SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1,6 | 60  | 15 | 20 |
| 23SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 24SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 25SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                | 1   | 60  | 50 | 20 |
| 26SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 27SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 60  | 10 | 20 |
| 28SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                   | 1   | 80  | 10 | 20 |
| 29SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 1   | 60  | 50 | 0  |
| 30SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 1   | 60  | 50 | 0  |
| 31SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 1   | 60  | 50 | 0  |
| 32SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 0,5 | 40  | 50 | 0  |
| 33SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 0,5 | 40  | 50 | 0  |
| 34SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                        | 1   | 40  | 50 | 0  |

## Uzasadnienie planu ogólnego Opola

|                                   |                                                                                                                                                                                            |     |    |    |    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 35SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                                                        | 1   | 40 | 20 | 0  |
| 36SI                              | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                                                  | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 37SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                                                        | 1   | 30 | 10 | 40 |
| 38SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                                                        | 1   | 40 | 50 | 0  |
| 39SI                              | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                         | 1   | 60 | 50 | 0  |
| 40SI                              | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                                                        | 0,5 | 40 | 50 | 0  |
| 41SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                   | 1   | 60 | 10 | 20 |
| 42SI                              | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                         | 1   | 60 | 10 | 20 |
| 43SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                    | 0,5 | 40 | 20 | 40 |
| 44SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód                                                                                    | 1   | 60 | 50 | 20 |
| 45SI                              | teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                   | 1,6 | 40 | 15 | 30 |
| 46SI                              | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej                                                                                                           | 4,5 | 30 | 45 | 30 |
| <b>strefa zieleni i rekreacji</b> |                                                                                                                                                                                            |     |    |    |    |
| 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 usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,5 | 30 | 14 | 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 | 14 | 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                                                                                                                       | 1   | 40 | 14 | 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 | 12 | 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 | 12 | 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 |
| 38SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 39SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 40SN | 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 | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 41SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 42SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 43SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 80 |
| 44SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,2 | 10 | 10 | 60 |
| 45SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 46SN | 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 | 12 | 50 |
| 47SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 1,2 | 30 | 12 | 50 |
| 48SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 49SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 50SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 51SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 52SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 53SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 50 | 20 | 50 |
| 54SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 55SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                             | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 56SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 57SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 58SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                          | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 59SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 60SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                      | 1   | 30 | 15 | 50 |
| 61SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 20 | 10 | 80 |
| 62SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 63SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 64SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 65SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 66SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 67SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 68SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 69SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 70SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 71SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 72SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 73SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 74SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 75SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 12 | 50 |
| 76SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 77SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 78SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 79SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                    | 1,2 | 40 | 15 | 40 |
| 80SN | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,2 | 5  | 10 | 60 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |    |    |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 81SN  | teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 12 | 60 |
| 82SN  | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 83SN  | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                                | 0,6 | 30 | 16 | 50 |
| 84SN  | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 85SN  | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 86SN  | 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 | 0,5 | 20 | 15 | 50 |
| 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                                                                                                                                                                                                    | 0,3 | 20 | 13 | 50 |
| 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 | 60 | 12 | 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 | 12 | 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 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             | 2   | 50 | 20 | 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 | 60 | 12 | 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                                                                                                                                                            | 0,5 | 30 | 10 | 50 |

---

50



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                             |     |    |    |    |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 167SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 168SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 169SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 170SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                        | 0,2 | 25 | 12 | 50 |
| 171SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 30 | 10 | 50 |
| 172SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                 | 0,5 | 20 | 10 | 80 |
| 173SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 20 | 10 | 80 |
| 174SN                   | 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 | 40 | 12 | 50 |
| 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 | 1,2 | 60 | 12 | 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 |
| 179SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 10 | 10 | 70 |
| 180SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                                                                                    | 0,5 | 10 | 10 | 60 |
| 181SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                               | 0,5 | 25 | 12 | 50 |
| 182SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                        | 0,5 | 20 | 12 | 50 |
| 183SN                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                        | 0,5 | 20 | 12 | 50 |
| <b>strefa cmentarzy</b> |                                                                                                                                                                                                                                                             |     |    |    |    |
| 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 | 12 | 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 |
| <b>strefa górnictwa</b> |                                                                                                                                                                                                                                                             |     |    |    |    |

|                       |                                                                                                                                           |     |    |    |    |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 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 |
| <b>strefa otwarta</b> |                                                                                                                                           |     |    |    |    |
| 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 |
| 14SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 15SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 16SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,2 | 10 | 10 | 80 |
| 17SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 18SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 19SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 20SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 21SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 22SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 23SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 24SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 25SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 26SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 27SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 28SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 29SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 30SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 31SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 32SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,5 | 20 | 10 | 50 |
| 33SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 34SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 50 |
| 35SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 36SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 37SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 38SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 70 |
| 39SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 30 | 10 | 80 |
| 40SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 30 | 10 | 80 |
| 41SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 42SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 43SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 70 |
| 44SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 45SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 46SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 47SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 48SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 49SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 50SO                  | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                     | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 51SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 52SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 53SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 54SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,5 | 20 | 10 | 80 |
| 55SO                  | teren zieleni urządzonej                                                                                                                  | 0,1 | 20 | 10 | 80 |

|                             |                                                                                                                                                                       |     |    |    |    |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 56SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 57SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 58SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 59SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 60SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 61SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 62SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 63SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 64SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 65SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 66SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 67SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 68SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 30 | 10 | 80 |
| 69SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 30 | 10 | 80 |
| 70SO                        | teren zieleni urządzonej                                                                                                                                              | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 71SO                        | teren zieleni urządzonej                                                                                                                                              | 0,1 | 20 | 10 | 80 |
| 72SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 30 | 10 | 80 |
| 73SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 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 |
| 84SO                        | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                 | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| <b>strefa komunikacyjna</b> |                                                                                                                                                                       |     |    |    |    |
| 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                                                                                  | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 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 | 50 | 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                                                                                                         | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 15SK                        | teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                             | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 16SK                        | teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                                   | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 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 | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 19SK                        | teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                       | 1   | 60 | 50 | 0  |

|      |                                                                                                                                                                                   |     |    |    |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| 20SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                   |     |    |    |    |
| 21SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej                                                                                                                                   | 1   | 40 | 50 | 0  |
| 22SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                        | 1   | 40 | 50 | 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 | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 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 naturalnej                                                                                                                                                          |     |    |    |    |
| 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 | 50 | 0  |
| 35SK | teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód                                                                                                                        | 1   | 40 | 50 | 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 | 50 | 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                                                                                                                        | 0,1 | 10 | 10 | 80 |
| 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 30 czerwca 2026 r. (art. 65 ust. 1 z.u.p.p.). Polityka przestrzenna miasta przenoszona zaś jest do Strategii rozwoju Opola, ponieważ to właśnie strategia rozwoju gminy przejmuje rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i będzie dokumentem wyrażającym politykę przestrzenną gminy.

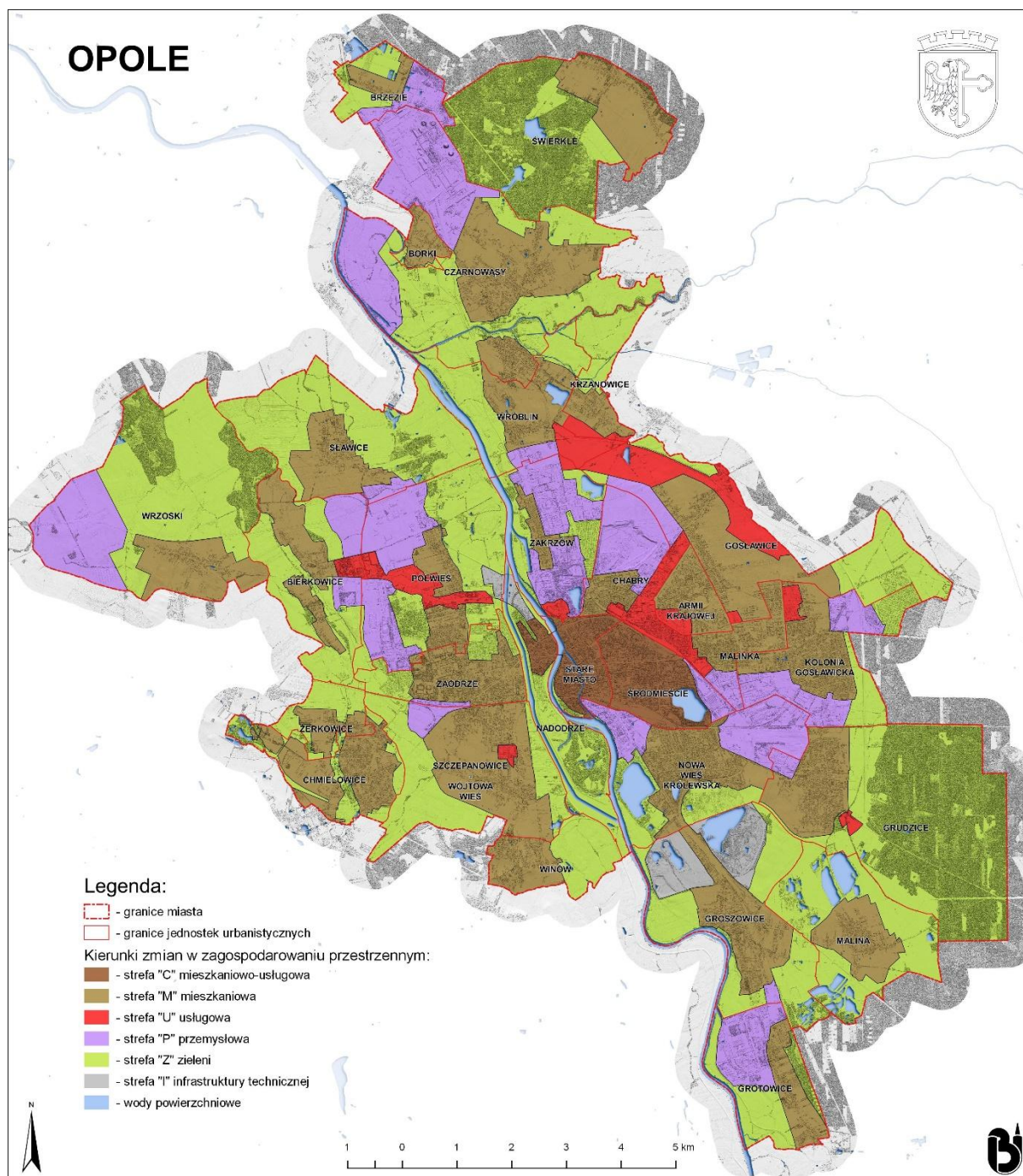
Biorąc pod uwagę, iż polityka przestrzenna Opola w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego była określona od 2001 r. oraz że była systematycznie weryfikowana i aktualizowana w odniesieniu do współczesnych potrzeb mieszkańców, można stwierdzić, iż jest skonstruowana nie tylko prawidłowo, 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola z 2018 r. jest jeszcze dokumentem obowiązującym i określa politykę przestrzenną miasta. 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 – Stolicy Polskiej Piosenki – do 2043 r. (uchwała nr XXIII/371/25 Rady Miasta Opola 27 listopada 2025 r.), w tym m.in. przedstawione w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (Rysunek 4). Należy mieć na uwadze jednak, iż graficzna część strategii ma charakter kierunkowy i poglądowy, ponieważ przedstawia rozmieszczenie funkcji w ujęciu ogólnym oraz ich powiązania. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej nie jest materiałem delimitacyjnym i nie służy do wyznaczania granic terenów. Stanowi natomiast merytoryczną podstawę do sporządzenia POG, wskazuje ogólne kierunki rozwoju i ramy zagospodarowania, które powinny zostać w POG uwzględnione i uszczegółowione, a dopiero w planie miejscowym będą mogły być ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania.

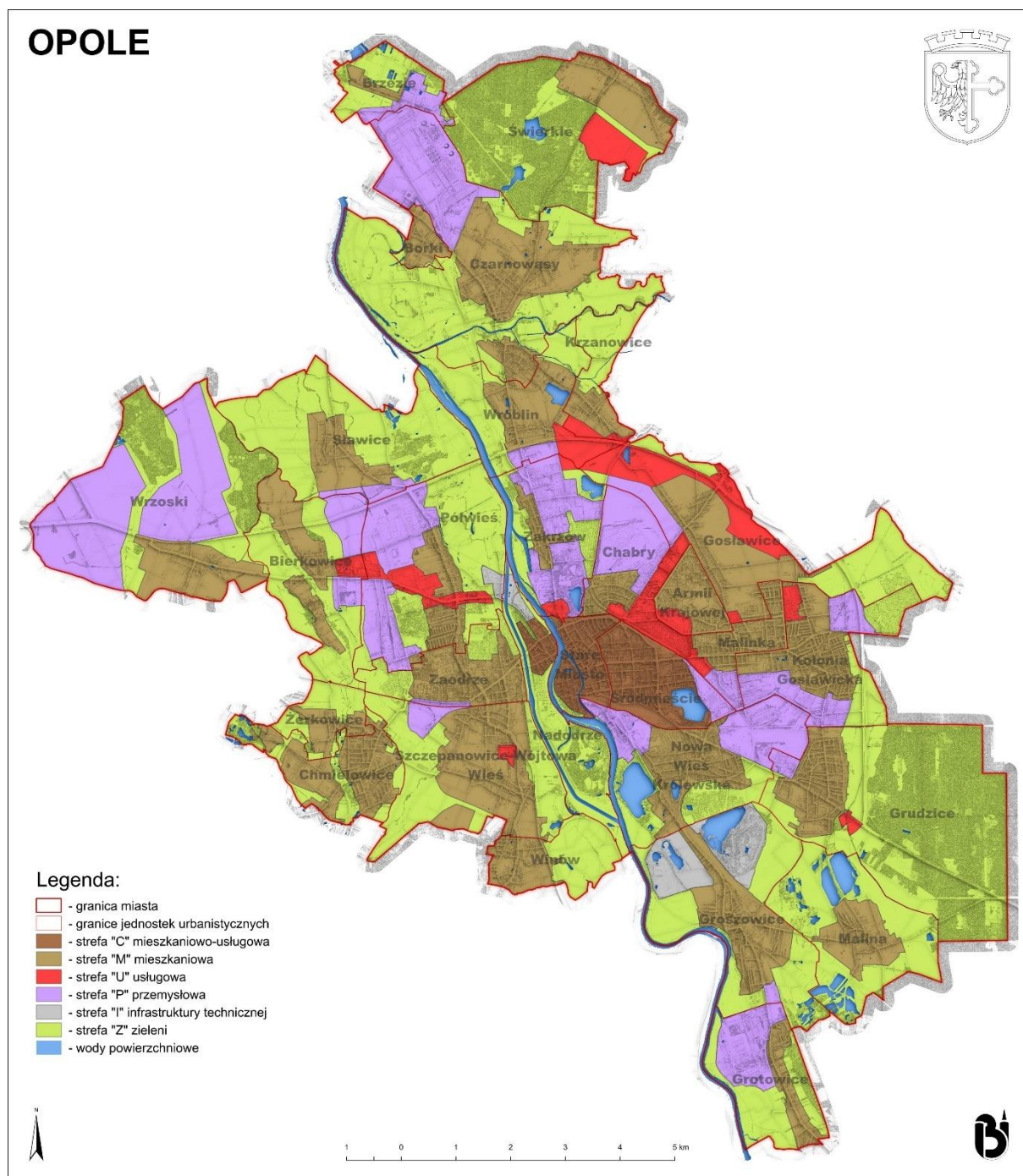
Rysunek 3 Kierunki rozwoju według Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Opola



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

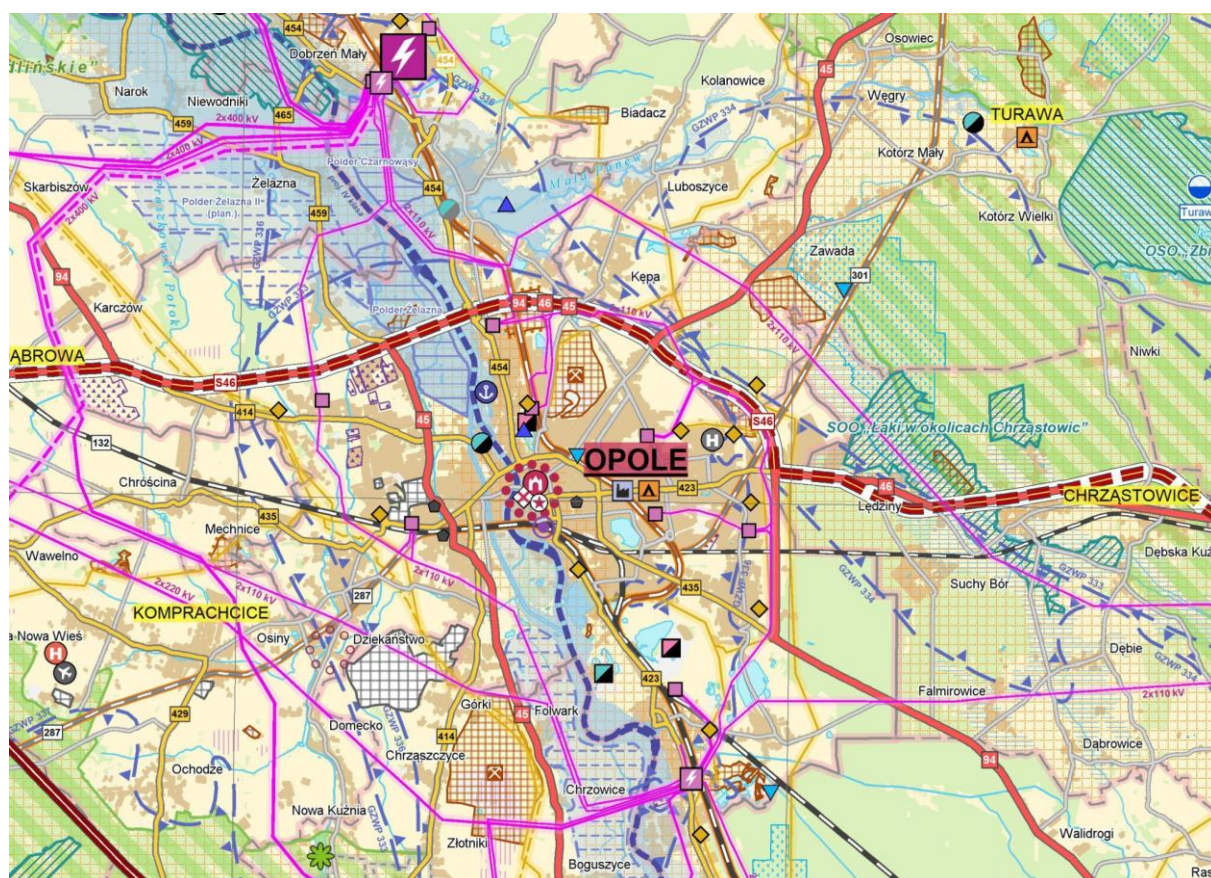
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego przyjęty uchwałą nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1798) w odniesieniu do Opola wskazuje określone zasady zagospodarowania. W kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej 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 rewitalizacja 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 Dobrzenia, 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 ostrożenia 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 ostrożenia 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 dniu

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

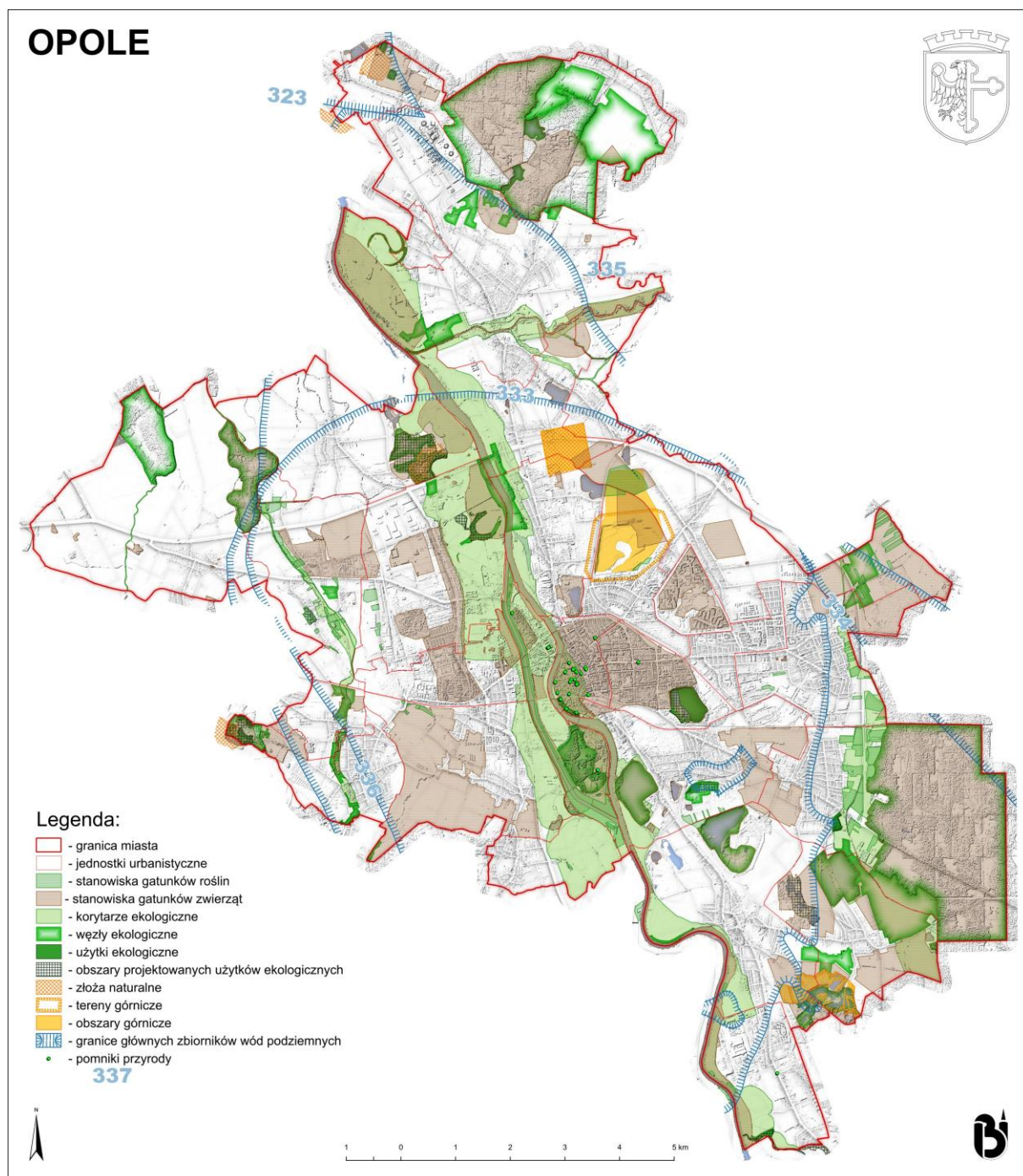
Poza tym w Opolu są obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną przyrody, w tym 2 pomników przyrody, 5 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, 6 użytków ekologicznych, 1 obszar chronionego krajobrazu, 1 stanowisko dokumentacyjnego:

- 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 łęgu 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

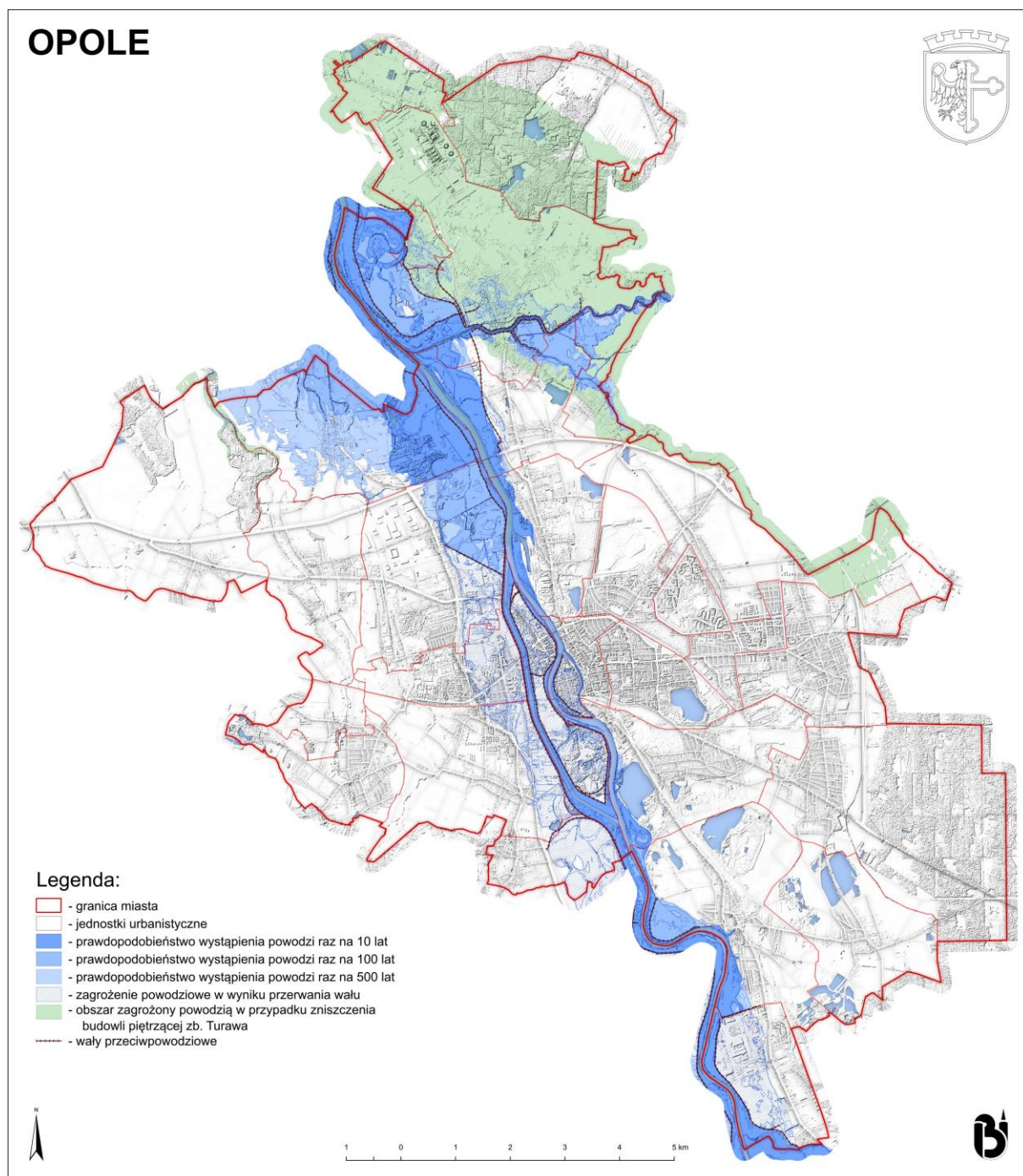
Obszary i obiekty zarówno te objęte ochroną przyrody jak i te, które proponowane są do objęcia ochroną zostały włączone w planie ogólnym Opola do stref planistycznych, które nie są dedykowane zabudowie. Zazwyczaj są to strefy otwarte lub zieleni i rekreacji. W strefie otwartej (SO) znajduje się m.in. użytk ekologiczny Łąki w Nowej Wsi Królewskiej, a w strefie zieleni i rekreacji (SN) użytk ekologiczny Grudzicki Grąd oraz użytk 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 pogórniczego. 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<br>bilansowe (tys.<br>Mg) *(tys. m3) | zasoby<br>przemysłowe | rok<br>rozpoczęcia<br>eksploatacji | eksploatacja<br>w 2023 r. | powierzchnia<br>złoża (ha) | powierzchnia<br>obszaru<br>górniczego<br>(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.

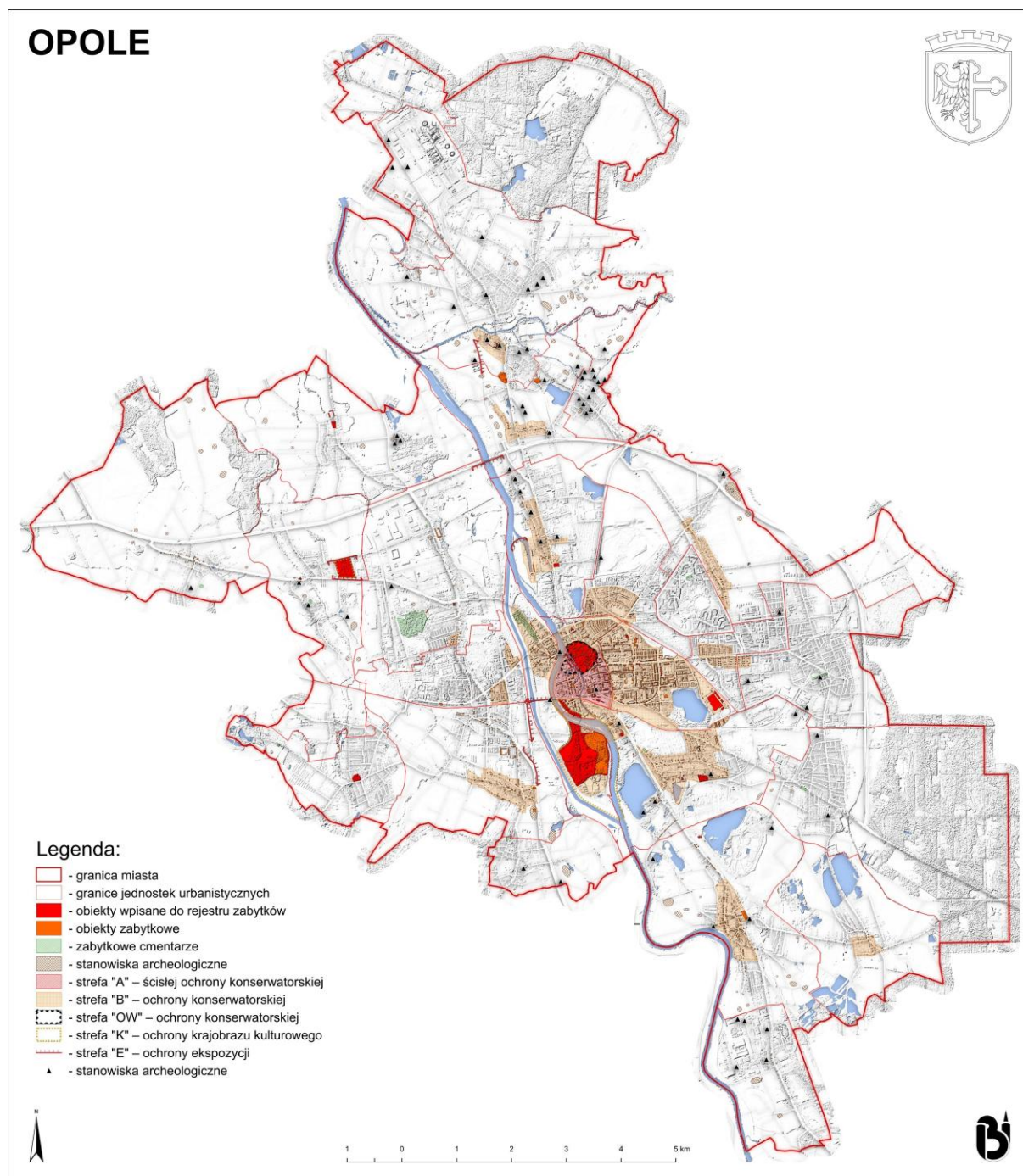
## 6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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



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 „Bolko”: 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<br>25/48 z 10.04.1948 |
| dom                                                                                                                                                                                                                                                          | Rynek 31                        | 13/48 z 10.04.1948<br>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%20NIERUCHOMYCH-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 urządzoną bez obiektów rekreacyjnych i placów zabaw. Zabytkowe cmentarze zostały włączone do stref cmentarzy oznaczonych symbolem SC.

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                         | Czarnowąsy             | A-419/76                                       |
| 28                         | Czarnowąsy             | A-425/76                                       |
| 32                         | Czarnowąsy             | A-626/84                                       |
| 38                         | Czarnowąsy             | A-420/76                                       |
| 39                         | Czarnowąsy             | A-426/76                                       |
| 40                         | Czarnowąsy             | A-788/88                                       |
| 2                          | Dobrzeń Mały           | A-329/71                                       |
| 5                          | Wrzoski                | A-628/84                                       |
| 5                          | Winów                  | A-924/91                                       |

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



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 podaną 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.

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, zieleni.

**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_1.0128.662  |
|                         | 166101_1.0128.5    | 166101_1.0128.664  |
|                         | 166101_1.0128.7    | 166101_1.0128.665  |
|                         | 166101_1.0128.9    | 166101_1.0128.829  |
|                         | 166101_1.0128.11   | 166101_1.0128.1185 |
|                         | 166101_1.0128.13   | 166101_1.0128.1186 |
|                         | 166101_1.0128.640  | 166101_1.0128.1187 |
|                         | 166101_1.0128.658  | 166101_1.0128.1189 |
|                         | 166101_1.0128.660  |                    |
| Wójtowa Wieś            | 166101_1.0139.1351 |                    |
| Śródmieście             | 166101_1.0103.1111 | 166101_1.0103.3490 |
|                         | 166101_1.0103.1116 |                    |
| Półwieś                 | 166101_1.0061.2057 | 166101_1.0061.2071 |
|                         | 166101_1.0061.2059 | 166101_1.0061.2072 |
|                         | 166101_1.0061.2061 | 166101_1.0061.2653 |
|                         | 166101_1.0061.2062 | 166101_1.0061.2657 |
|                         | 166101_1.0061.2064 | 166101_1.0061.2705 |
|                         | 166101_1.0061.2065 | 166101_1.0061.2707 |
|                         | 166101_1.0061.2066 | 166101_1.0061.2709 |
|                         | 166101_1.0061.2068 | 166101_1.0061.3518 |
|                         | 166101_1.0061.2069 | 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_1.0144.407 |
|                         | 166101_1.0144.268 | 166101_1.0144.305 |
|                         | 166101_1.0144.270 | 166101_1.0144.306 |
|                         | 166101_1.0144.271 | 166101_1.0144.307 |
|                         | 166101_1.0144.273 | 166101_1.0144.310 |
|                         | 166101_1.0144.275 | 166101_1.0144.311 |
|                         | 166101_1.0144.276 | 166101_1.0144.312 |
|                         | 166101_1.0144.281 | 166101_1.0144.313 |
|                         | 166101_1.0144.282 | 166101_1.0144.314 |
|                         | 166101_1.0144.283 | 166101_1.0144.315 |
|                         | 166101_1.0144.286 | 166101_1.0144.319 |
|                         | 166101_1.0144.287 | 166101_1.0144.322 |
|                         | 166101_1.0144.288 | 166101_1.0144.130 |
|                         | 166101_1.0144.294 | 166101_1.0144.132 |
|                         | 166101_1.0144.401 | 166101_1.0144.140 |
|                         | 166101_1.0144.404 | 166101_1.0144.138 |
|                         | 166101_1.0144.302 | 166101_1.0144.136 |
|                         | 166101_1.0144.304 |                   |
|                         |                   |                   |
|                         |                   |                   |

|                     |                         |                           |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| Brzezie             | 166101_1.0142.497       | 166101_1.0142.502         |
|                     | 166101_1.0142.499       | 166101_1.0142.332         |
|                     | 166101_1.0142.495       | 166101_1.0142.406         |
|                     | 166101_1.0142.343       | 166101_1.0142.331         |
|                     | 166101_1.0142.344       | 166101_1.0142.498         |
|                     | 166101_1.0142.345       | 166101_1.0142.506         |
|                     | 166101_1.0142.494       |                           |
| Chmielowice         | 166101_1.0150.767       | 166101_1.0150.1346        |
|                     | 166101_1.0150.1299      | 166101_1.0150.1351        |
|                     | 166101_1.0150.768       | 166101_1.0150.1049        |
|                     | 166101_1.0150.1043      |                           |
| Czarnowąsy          | 166101_1.0141.3481      | 166101_1.0141.2541        |
|                     | 166101_1.0141.3485      | 166101_1.0141.2544        |
|                     | 166101_1.0141.3486      | 166101_1.0141.2545        |
|                     | 166101_1.0141.3488      | 166101_1.0141.2546        |
|                     | 166101_1.0141.3489      | 166101_1.0141.2547        |
|                     | 166101_1.0141.3490      | 166101_1.0141.2548        |
|                     | 166101_1.0141.3493      | 166101_1.0141.2552        |
|                     | 166101_1.0141.3500      | 166101_1.0141.2553        |
|                     | 166101_1.0141.3448      | 166101_1.0141.2554        |
|                     | 166101_1.0141.3449      | 166101_1.0141.2555        |
|                     | 166101_1.0141.3459      | 166101_1.0141.2556        |
|                     | 166101_1.0141.3460      | 166101_1.0141.2561        |
|                     | 166101_1.0141.3565      | 166101_1.0141.2602        |
|                     | 166101_1.0141.3566      | 166101_1.0141.2603        |
|                     | 166101_1.0141.2537      | 166101_1.0141.2604        |
|                     | 166101_1.0141.2538      | 166101_1.0141.3692        |
|                     | 166101_1.0141.2539      | 166101_1.0141.2831        |
|                     | 166101_1.0141.2540      | 166101_1.0141.2832        |
|                     |                         |                           |
|                     |                         |                           |
| Dobrzeń Mały        | 166101_1.0143.83        | 166101_1.0143.80          |
|                     | 166101_1.0143.94        | 166101_1.0143.115         |
|                     | 166101_1.0143.165       | 166101_1.0143.78          |
|                     | 166101_1.0143.164       | 166101_1.0143.89          |
|                     | 166101_1.0143.82        | 166101_1.0143.90          |
|                     | 166101_1.0143.75        | 166101_1.0143.91          |
|                     | 166101_1.0143.79        | 166101_1.0143.AR_1.890/76 |
|                     | 166101_1.0143.81        | 166101_1.0143.AR_1.894/93 |
|                     | 166101_1.0143.88        |                           |
| Gosławice           | 166101_1.0055.702       | 166101_1.0055.769         |
| Groszowice          | 166101_1.0058.AR_19.1/2 | 166101_1.0058.AR_2.10/4   |
|                     | 166101_1.0058.AR_14.1/2 | 166101_1.0058.AR_2.10/5   |
|                     | 166101_1.0058.AR_14.1/3 | 166101_1.0058.AR_5.11     |
|                     | 166101_1.0058.AR_14.1/8 | 166101_1.0058.AR_4.35     |
|                     | 166101_1.0058.AR_17.2   | 166101_1.0058.AR_9.37     |
|                     | 166101_1.0058.AR_20.2   | 166101_1.0058.AR_15.40/1  |
|                     | 166101_1.0058.AR_20.2/1 | 166101_1.0058.AR_15.40/3  |
|                     | 166101_1.0058.AR_20.2/2 | 166101_1.0058.AR_10.74    |
|                     | 166101_1.0058.AR_20.2/3 | 166101_1.0058.AR_9.77     |
|                     | 166101_1.0058.AR_5.9/1  | 166101_1.0058.AR_10.90    |
|                     | 166101_1.0058.AR_5.9/2  | 166101_1.0058.AR_12.92    |
|                     | 166101_1.0058.AR_5.10   | 166101_1.0058.AR_13.98    |
|                     |                         |                           |
| Grudzice            | 166101_1.0059.2466      |                           |
| Kolonia Gosławicka  | 166101_1.0073.1563      | 166101_1.0073.3837        |
|                     | 166101_1.0073.1565      | 166101_1.0073.3841        |
|                     | 166101_1.0073.1559      | 166101_1.0073.3842        |
|                     | 166101_1.0073.1575      | 166101_1.0073.3834        |
|                     | 166101_1.0073.4022      | 166101_1.0073.3746        |
|                     | 166101_1.0073.4021      | 166101_1.0073.3449        |
|                     | 166101_1.0073.4397      | 166101_1.0073.3463        |
|                     | 166101_1.0073.4398      |                           |
| Nowa Wieś Królewska | 166101_1.0098.2488      | 166101_1.0098.1668        |
|                     | 166101_1.0098.2775      | 166101_1.0098.1256        |
|                     | 166101_1.0098.1020      | 166101_1.0098.3045        |
|                     | 166101_1.0098.1021      | 166101_1.0098.182         |
|                     | 166101_1.0098.1022      | 166101_1.0098.183         |
|                     | 166101_1.0098.191       | 166101_1.0098.1763        |
|                     | 166101_1.0098.192       | 166101_1.0098.1764        |
|                     | 166101_1.0098.193       | 166101_1.0098.1136        |
|                     | 166101_1.0098.194       | 166101_1.0098.2214        |
|                     | 166101_1.0098.201       | 166101_1.0098.997         |
|                     | 166101_1.0098.3054      | 166101_1.0098.998         |
|                     | 166101_1.0098.101       | 166101_1.0098.999         |
|                     | 166101_1.0098.1033      | 166101_1.0098.2468        |
|                     | 166101_1.0098.3068      |                           |
|                     |                         |                           |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Śródmieście                | 166101_1.0103.AR_51.2/3<br>166101_1.0103.AR_51.2/5<br>166101_1.0103.AR_51.2/6<br>166101_1.0103.AR_52.5/12<br>166101_1.0103.AR_52.5/16<br>166101_1.0103.AR_22.13/2<br>166101_1.0103.AR_22.13/3<br>166101_1.0103.AR_22.13/4<br>166101_1.0103.AR_74.14/1<br>166101_1.0103.AR_22.14/1<br>166101_1.0103.AR_22.14/2<br>166101_1.0103.AR_74.17/6                                                                                                                                                                           | 166101_1.0103.AR_46.21/25<br>166101_1.0103.AR_22.29/7<br>166101_1.0103.AR_22.30<br>166101_1.0103.AR_22.31/1<br>166101_1.0103.AR_22.38/1<br>166101_1.0103.AR_22.41<br>166101_1.0103.AR_20.93/1<br>166101_1.0103.AR_19.125/1<br>166101_1.0103.AR_20.161<br>166101_1.0103.AR_56.239/2<br>166101_1.0103.AR_56.239/4                                                                                                                                            |
| Wójtowa Wieś-Szczepanowice | 166101_1.0128.AR_37.1<br>166101_1.0128.AR_36.1/1<br>166101_1.0128.AR_33.8/7<br>166101_1.0128.AR_33.8/11<br>166101_1.0128.AR_33.20/1<br>166101_1.0128.AR_38.51<br>166101_1.0128.AR_40.76/1<br>166101_1.0128.AR_40.76/2<br>166101_1.0128.AR_40.77/1<br>166101_1.0128.AR_40.77/2<br>166101_1.0128.AR_31.130/4<br>166101_1.0128.AR_31.135/4<br>166101_1.0128.AR_31.135/5<br>166101_1.0128.AR_31.136/6<br>166101_1.0128.AR_31.137/4<br>166101_1.0128.AR_31.138/6<br>166101_1.0128.AR_31.144<br>166101_1.0128.AR_31.146/3 | 166101_1.0128.AR_31.147/3<br>166101_1.0139.AR_1.1/1<br>166101_1.0139.AR_1.2/1<br>166101_1.0139.AR_1.3/1<br>166101_1.0139.AR_1.4/1<br>166101_1.0139.AR_1.5/1<br>166101_1.0139.AR_1.6/1<br>166101_1.0139.AR_1.8/1<br>166101_1.0139.AR_1.8/3<br>166101_1.0139.AR_1.9/1<br>166101_1.0139.AR_1.10/1<br>166101_1.0139.AR_1.12/3<br>166101_1.0139.AR_2.14/3<br>166101_1.0139.AR_4.15<br>166101_1.0139.AR_1.15/1<br>166101_1.0139.AR_1.18<br>166101_1.0139.AR_3.36 |
| Wróblin                    | 166101_1.0049.575<br>166101_1.0049.635/1<br>166101_1.0049.636/1<br>166101_1.0049.681/1<br>166101_1.0049.682<br>166101_1.0049.683<br>166101_1.0049.684                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 166101_1.0049.685<br>166101_1.0049.686<br>166101_1.0049.687<br>166101_1.0049.689<br>166101_1.0049.690<br>166101_1.0049.692<br>166101_1.0049.693                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zakrzów                    | 166101_1.0118.300/1<br>166101_1.0118.302/1<br>166101_1.0118.303/1<br>166101_1.0118.304/1<br>166101_1.0118.305/1<br>166101_1.0118.306/1<br>166101_1.0118.307/3<br>166101_1.0118.307/5<br>166101_1.0118.308/1<br>166101_1.0118.309/3<br>166101_1.0118.310/1<br>166101_1.0118.311/1<br>166101_1.0118.312/1<br>166101_1.0118.321/1<br>166101_1.0118.322<br>166101_1.0118.323/1<br>166101_1.0118.338/1<br>166101_1.0118.339/1                                                                                            | 166101_1.0118.351/1<br>166101_1.0118.352<br>166101_1.0118.353/1<br>166101_1.0118.361/3<br>166101_1.0118.366/1<br>166101_1.0118.367<br>166101_1.0118.391/16<br>166101_1.0118.1006/1<br>166101_1.0118.1007/1<br>166101_1.0118.1010/1<br>166101_1.0118.1089/3<br>166101_1.0118.1090/1<br>166101_1.0118.1107/3<br>166101_1.0118.1180<br>166101_1.0118.1235/1<br>166101_1.0118.1287/1<br>166101_1.0118.1289/1<br>166101_1.0118.1358/1                           |
| Żerkowice                  | 166101_1.0149.10<br>166101_1.0149.446<br>166101_1.0149.323<br>166101_1.0149.324<br>166101_1.0149.320<br>166101_1.0149.388<br>166101_1.0149.386<br>166101_1.0149.387<br>166101_1.0149.349<br>166101_1.0149.321<br>166101_1.0149.444<br>166101_1.0149.436<br>166101_1.0149.435<br>166101_1.0149.430<br>166101_1.0149.426<br>166101_1.0149.425<br>166101_1.0149.421                                                                                                                                                    | 166101_1.0149.411<br>166101_1.0149.416<br>166101_1.0149.413<br>166101_1.0149.445<br>166101_1.0149.409<br>166101_1.0149.406<br>166101_1.0149.407<br>166101_1.0149.466<br>166101_1.0149.457<br>166101_1.0149.447<br>166101_1.0149.493<br>166101_1.0149.498<br>166101_1.0149.497<br>166101_1.0149.316<br>166101_1.0149.314<br>166101_1.0149.317<br>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:

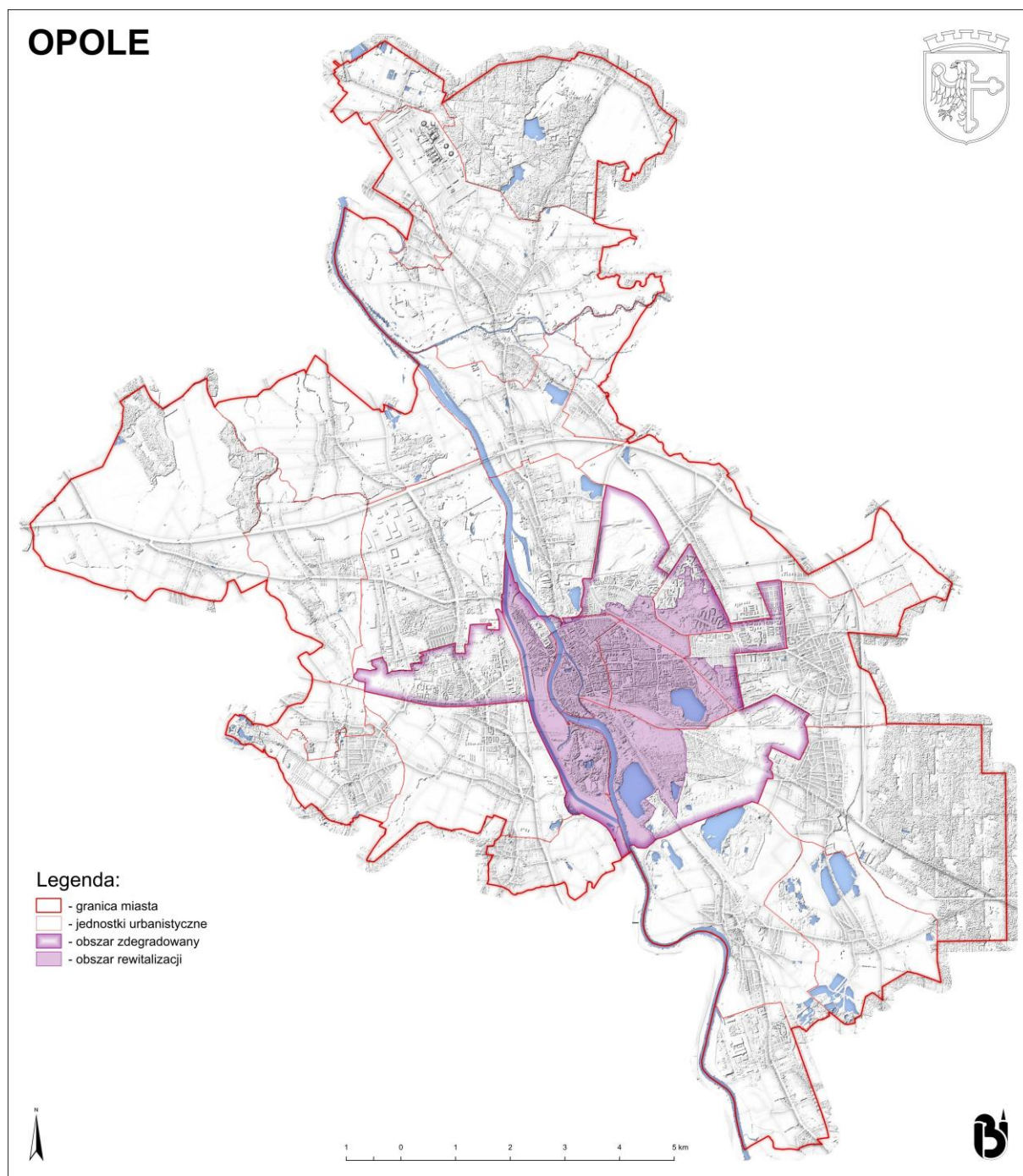
- terenu górniczego Odra II w Opolu – przeznaczonego na cele rekreacyjne,
- terenu górniczego Bolko I w Opolu – przeznaczonego jako zbiornik wodny zagospodarowany – kąpielisko z zapleczem rekreacyjnym i gastronomicznym, obecnie częściowo już zrekultywowany zielenią niską,
- terenu górniczego Groszowice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

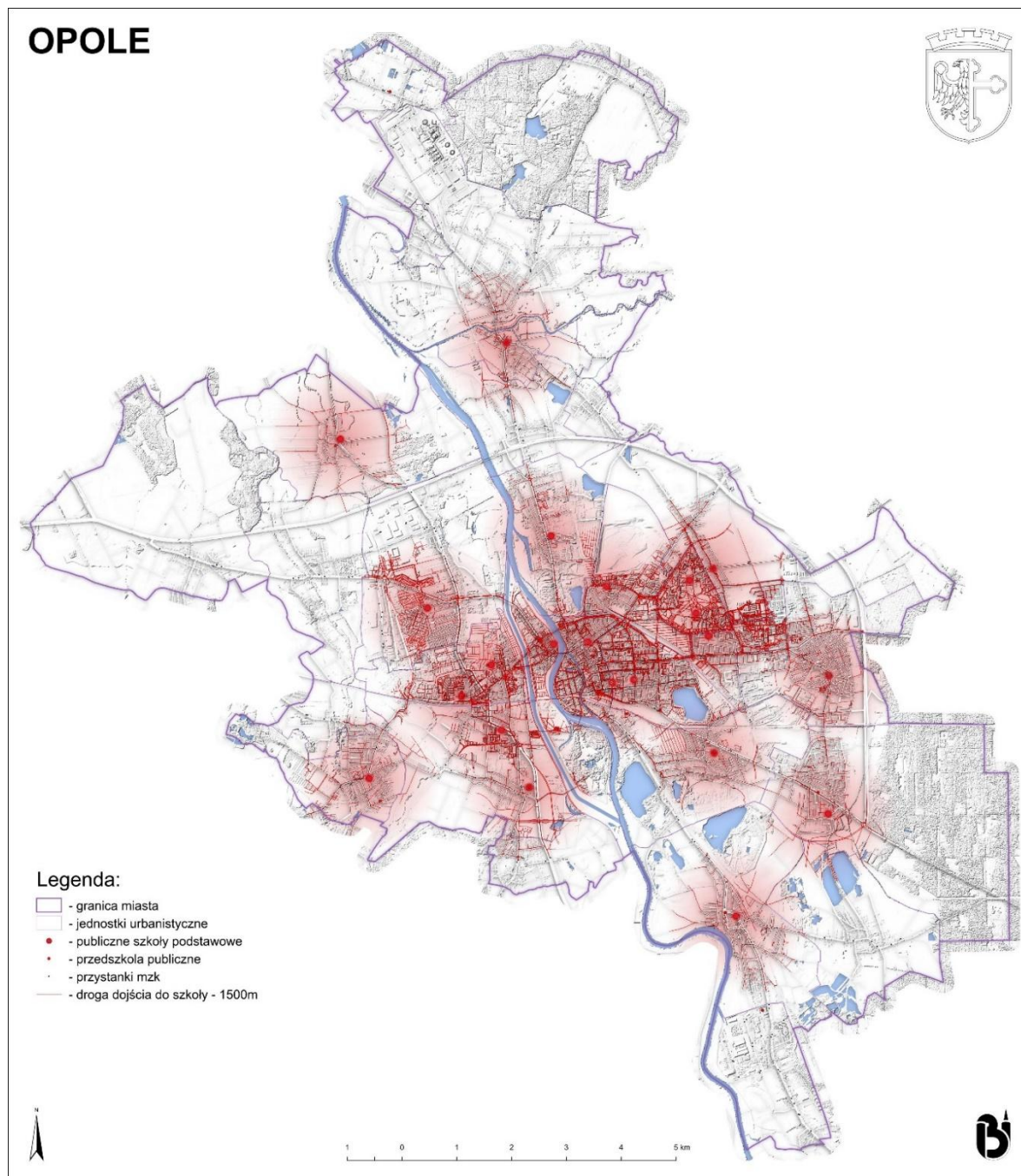
#### **6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej**

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.

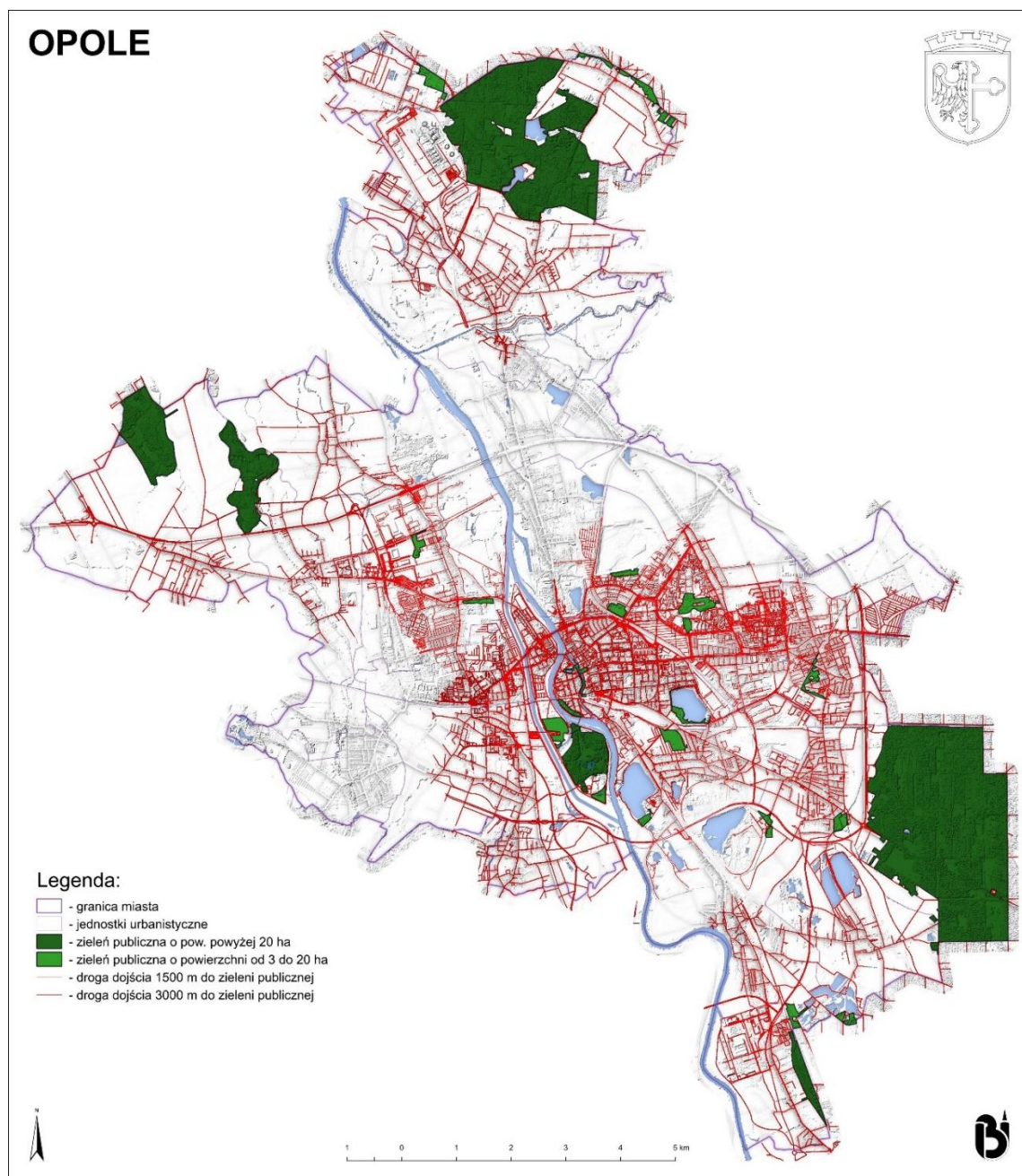
Rysunek 10 Rozmieszczenie i dostępność obiektów infrastruktury społecznej – szkoły i przedszkola



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.

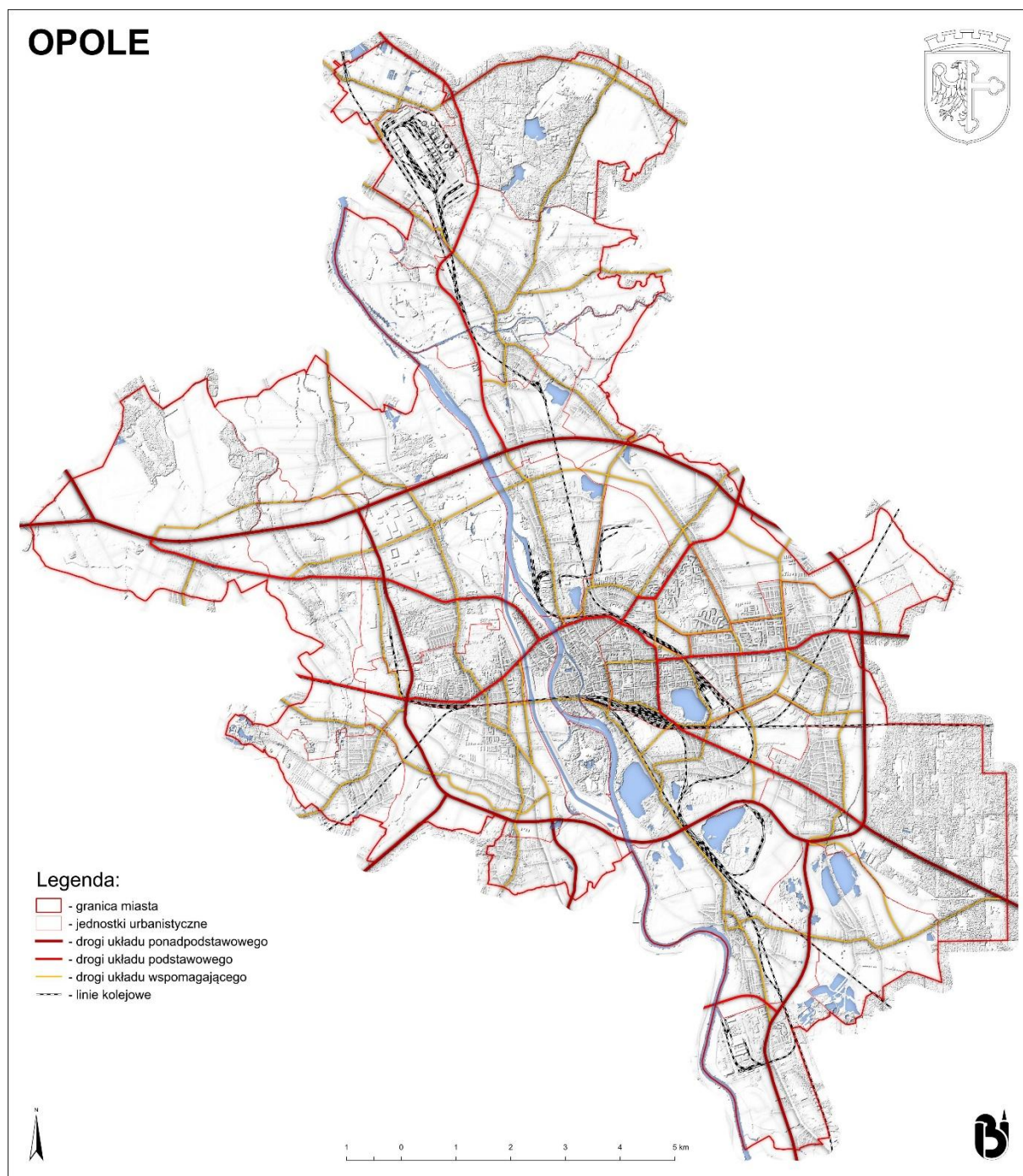
Istniejące obszary zieleni publicznej zostały objęte strefami otwartymi albo strefami zieleni i rekreacji, przy czym wszystkie istniejące lasy objęte są strefą otwartą, a istniejące lub zaplanowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parki i zieleńce stanowią strefy zieleni i rekreacji.

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)<br>most Piastowski (drogowy)<br>most w ciągu ul. Powstańców Warszawskich (drogowy)<br>most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 132<br>most pieszy prowadzący na Wyspę Bolko, łączący się z ul. Spacerową                                                                                                                                                                       |
|                                                      | Kanał Ulgi | most w ciągu ul. Wrocławskiej (drogowy)<br>most w ciągu ul. Niemodlińskiej (drogowy)<br>Most Zaodrzański, w ciągu ul. Spychalskiego (drogowy)<br>Most Pajęczy (drogowy)<br>most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 132                                                                                                                                                                                         |
|                                                      | Młynówka   | Most Katedralny, w ciągu ul. Katedralnej (drogowy)<br>Most Zamkowy, w ciągu ul. Zamkowej (drogowy)<br>most w ciągu ul. Korfanteo (drogowy)<br>most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 132<br>Most Groszowy (obsługujący ruch pieszy), w ciągu ul. Mozarta<br>kładka piesza, przy śluzie południowej                                                                                                            |
|                                                      | Mała Panew | most w ciągu ul. Jagiełły (drogowy)<br>most kolejowy, w ciągu linii kolejowej nr 277                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| wiadukty drogowe nad torami kolejowymi w ciągu ulic: |            | 2 Reymonta<br>Armii Krajowej i Obrońców Stalingradu<br>Mieszka I<br>Reja<br>Obrońców Stalingradu<br>Chrobrego<br>Solskiego<br>Zielonej i Pl. Kościelnego<br>Oświęcimskiej<br>Ozimskiej<br>Niemodlińskiej<br>2 Wschodniej<br>2 Obwodnicy Północnej<br>Powstańców Warszawskich (Obwodnica Północna)<br>Sołtysów<br>Jagiełły<br>Elektrownianej<br>Energetyków<br>Dobrzeńskiej                                       |
| wiadukty kolejowe                                    |            | nad ul. Luboszycką<br>nad ul. Oleską<br>nad ul. Krapkowicką<br>nad ul. Prószkowską<br>nad ul. Wojska Polskiego<br>nad ul. Bolkowską (będący równocześnie mostem przebiegającym nad Odrą)<br>nad ul. Powstańców Śląskich<br>nad ul. Traugutta<br>nad ul. Puszkina<br>nad ul. Mikołaja<br>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 Kędzierzynom-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 bocznicę 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 m<sup>3</sup> 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<br>[mm] | ciśnienia<br>[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                           | 2023             |                        |                      |
|                                 | odgałęzienie do stacji gaz Opole ul. Działkowa | 100              | 2007                   |                      |
|                                 | zaślepka Grudzie                               | 80               | 6,3                    | 1996                 |
|                                 | zaślepka Malina                                |                  |                        |                      |
| Zdzieszowice –<br>Brzeg Opolski | fragment nitki głównej                         | 350              | 6,3                    | 1970<br>1982<br>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 (miat).

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-Detmarovice,
- 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:

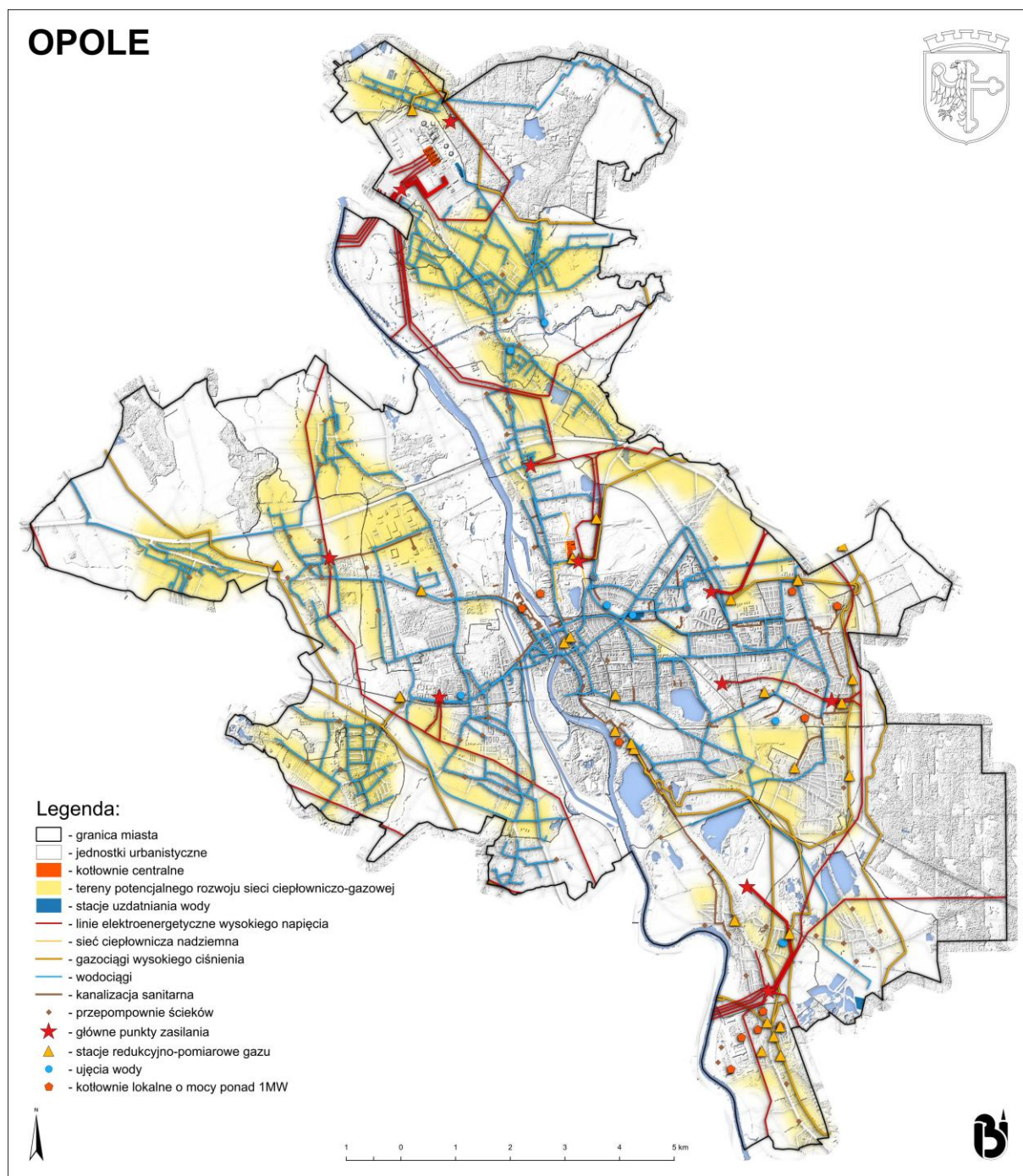
- systemu anten służących do komunikacji telefonu z urządzeniami komutacyjnymi, umieszczonych zazwyczaj na wysokich obiektach, kominach, budynkach lub specjalnie skonstruowanych masztach,
- cyfrowej centrali wraz z zasilaniem, uziemieniem, klimatyzatorem itd.,
- systemu anten parabolicznych do komunikacji 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. zapełniono 1,390 mln m<sup>3</sup> kwatera (co stanowi 96% całkowitej jej pojemności), pozostała część obejmująca około 58 tys. m<sup>3</sup> (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:

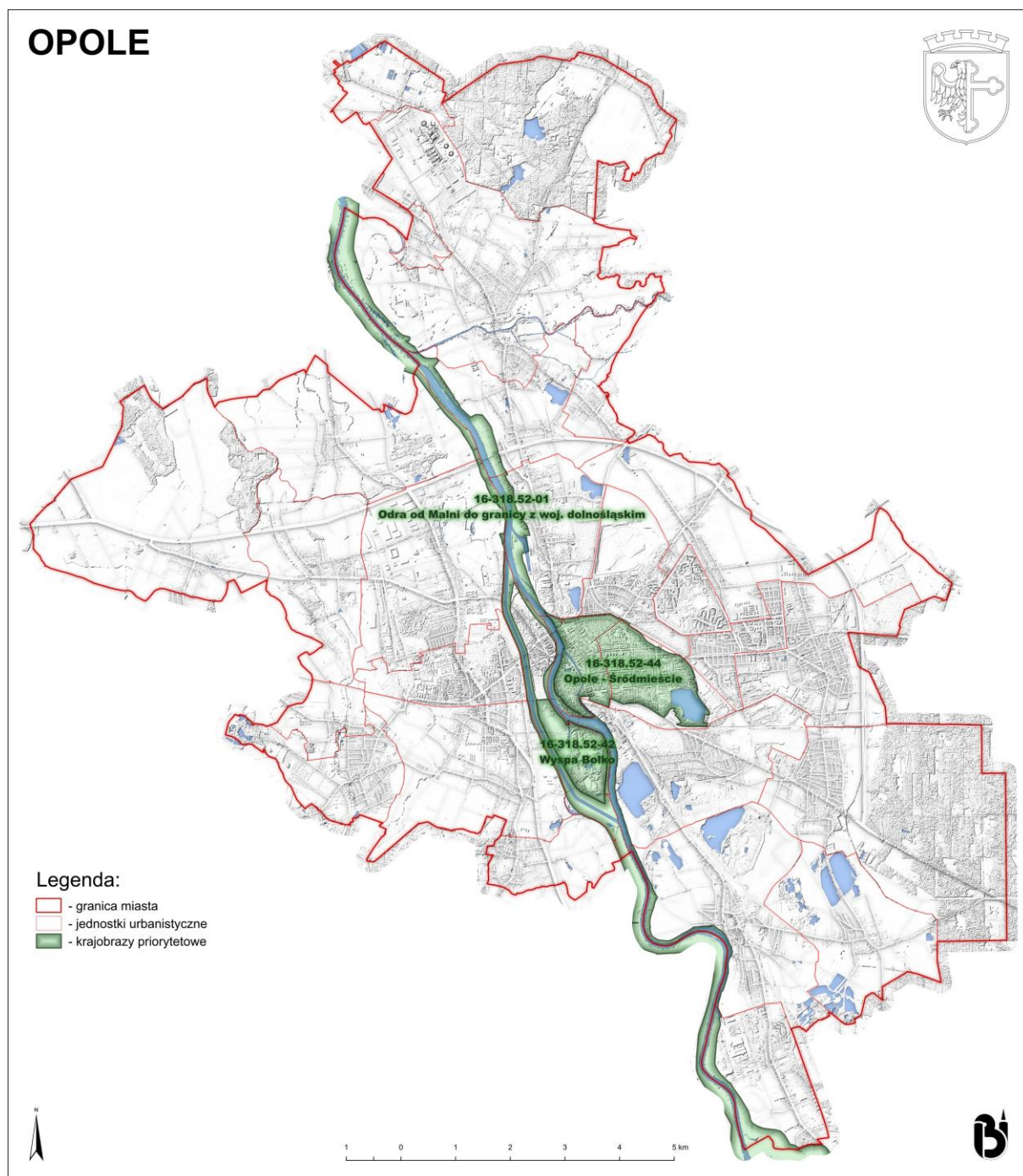
- zachowanie wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej obszaru,
- zachowanie elementów historycznego układu urbanistycznego miasta z historyczną kompozycją przestrzenną bloków zabudowy, ulic, placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, historycznymi liniami rozgraniczającymi i nawierzchniami oraz liniami 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: Czarnowasy, 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 Grudziecach;
- 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 międzywala 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<sub>-10</sub> – 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<sub>-20</sub> – 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:

- M<sub>20</sub> – 122 656 osób  
 PUM<sub>0</sub> – 4 127 875 m<sup>2</sup>  
 P<sub>20</sub> – obliczone według drugiego wzoru 42,5 m<sup>2</sup> 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<br>mieszkaniowo-<br>usługowa | M<br>mieszkaniowa | U<br>usługowa | P<br>przemysłowa | Z<br>zieleni i wód<br>powierzchniowych | I<br>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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> to przy wzroście wskaźnika powierzchni użytkowej na mieszkańca do 50 m<sup>2</sup> należy mieć rezerwę terenu pozwalającą na zrealizowanie dodatkowych 2 194 036 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Jeśli przy wskaźniku 36,6 m<sup>2</sup> na osobę tereny mieszkaniowe netto zajmują 1 182 ha, to przy wskaźniku 50 m<sup>2</sup> 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>53    | są pewne możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych                                                                                                               |
| 24 | Winów                      | 240,1  | 113,6  | 20,31 | 17,88 | 0      | 0     | 3,77   | 771<br>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<br>41    | są pewne możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych                                                                                                               |
| 26 | Wrzoski                    | 1148,2 | 194,75 | 15,7  | 8,06  | 28,43  | 0     | 1,81   | 618<br>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<br>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<br>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<br>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 słuz 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 |