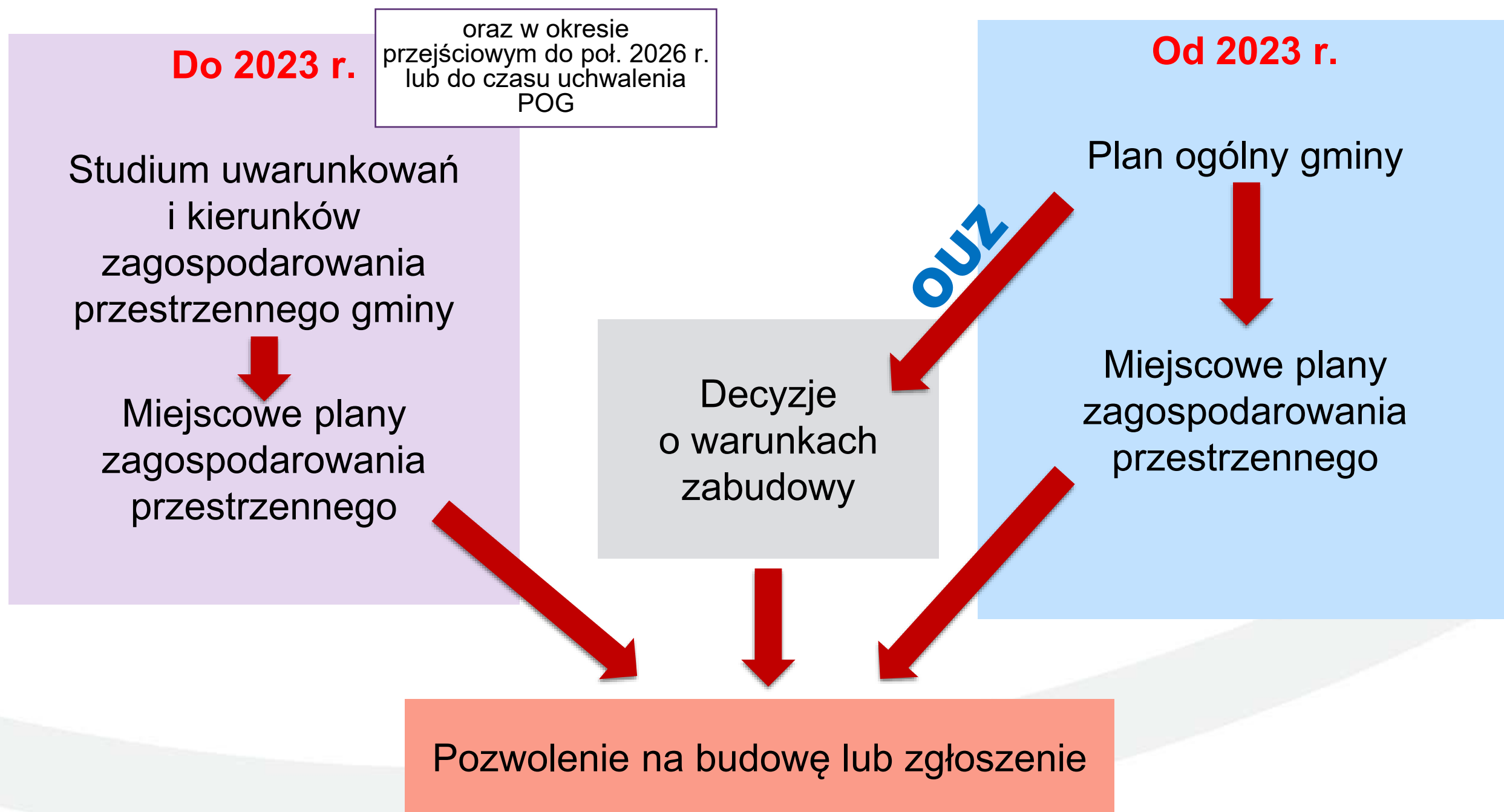
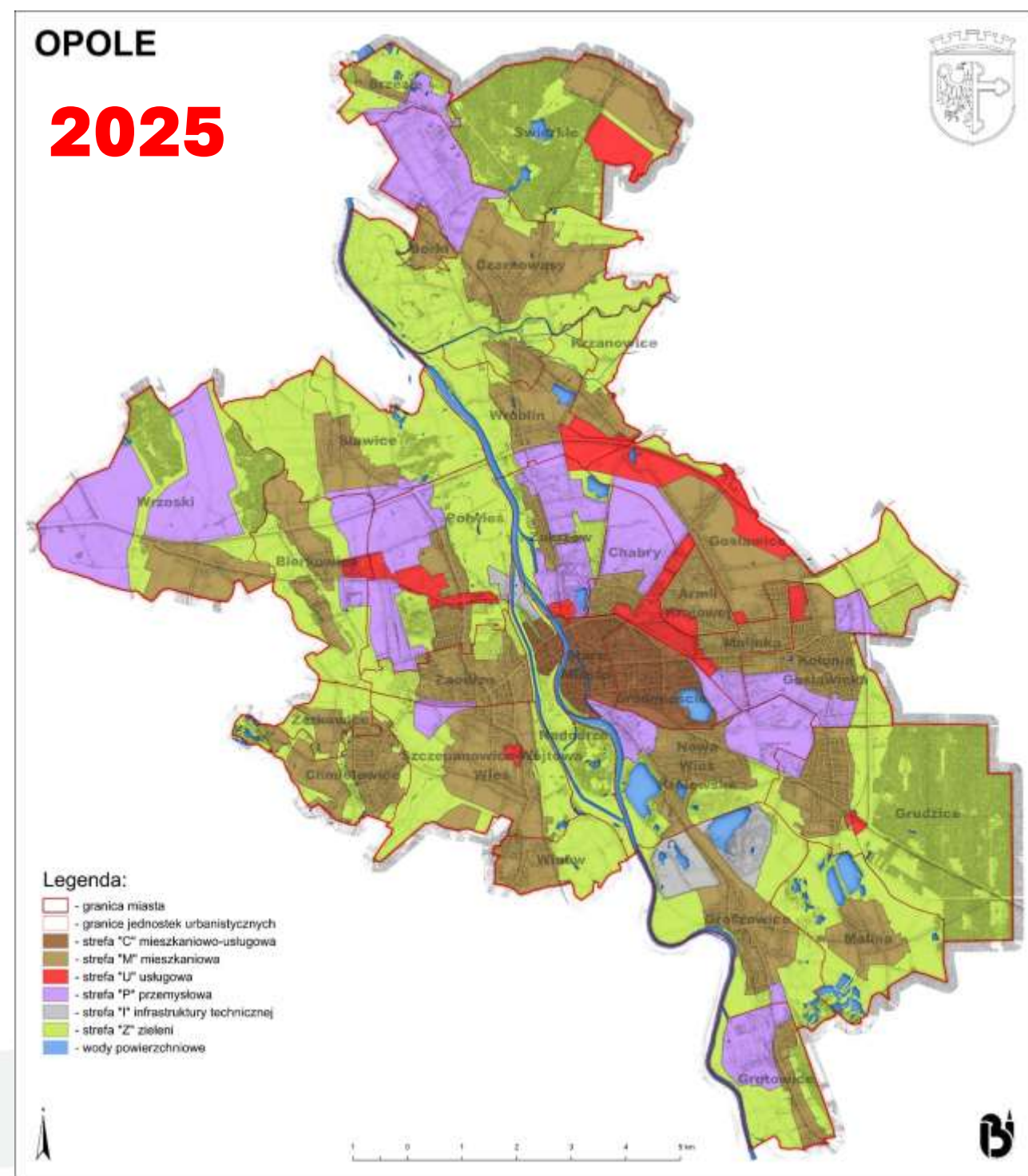
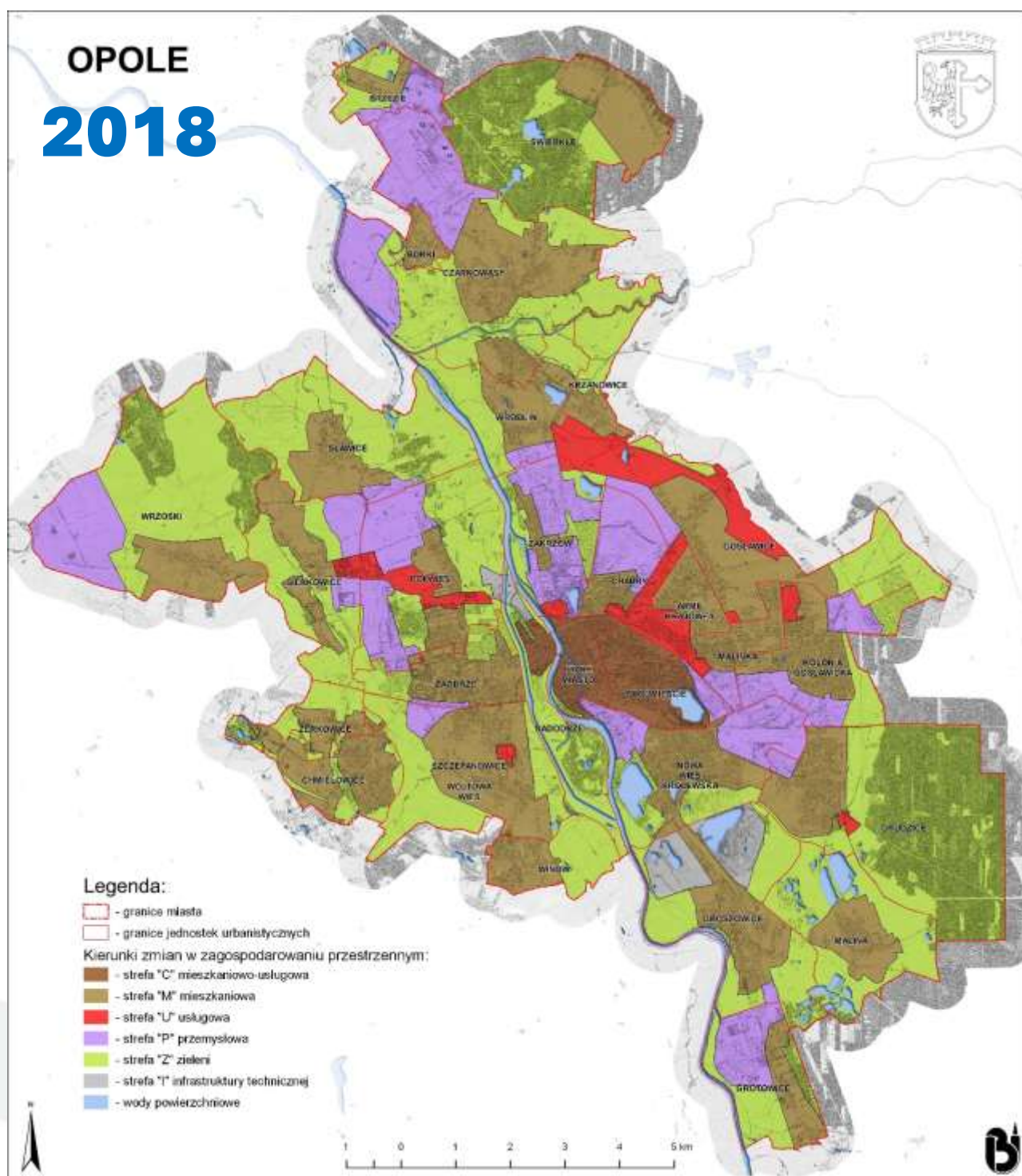




Projekt planu ogólnego Opola

Grudzień 2025.





- **Obowiązkowo** zawiera: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne (profil strefy, parametry i wskaźniki urbanistyczne)
- **Może zawierać:** obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej
- Jest aktem prawa miejscowego. Służy do badania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miasta. Stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy (**jeśli wyznacza obszar uzupełnienia zabudowy**). Nie stanowi podstawy dla pozwoleń na budowę i zgłoszeń.
- Katalog stref planistycznych i ich profil (podstawowy i dodatkowy) wynika z Rozporządzenia MRiT w sprawie zakresu projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (2023, zmiana 2024).

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, w tym:

- profil funkcjonalny stref,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Strefy planistyczne:

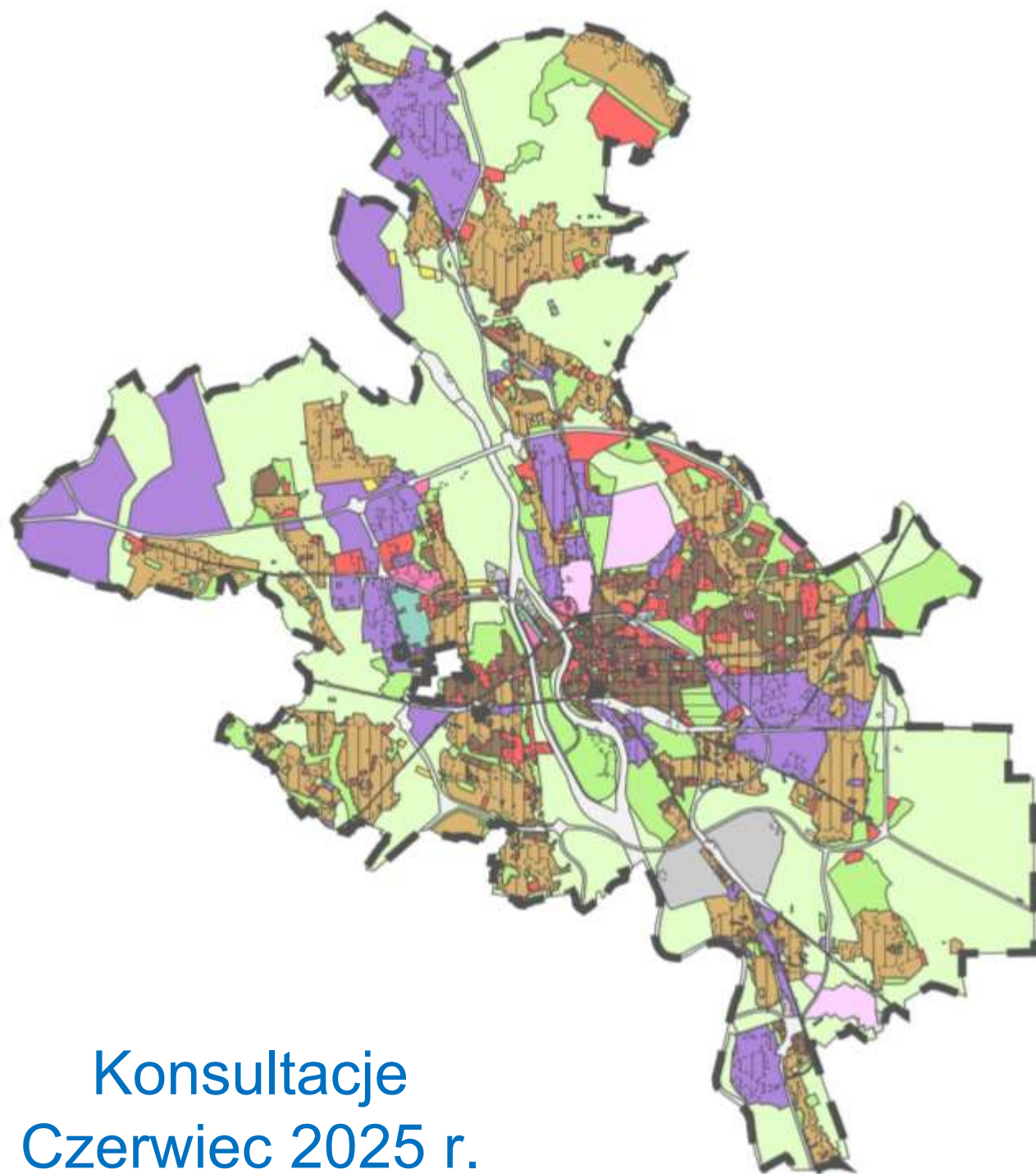
- SW** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU** - strefa usługowa
- SH** - strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP** - strefa gospodarcza
- SR** - strefa produkcji rolniczej
- SI** - strefa infrastrukturalna
- SN** - strefa zieleni i rekreacji
- SC** - strefa cmentarzy
- SG** - strefa górnictwa
- SO** - strefa otwarta
- SK** - strefa komunikacyjna

unikalne oznaczenie	nazwa strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,0	40	25	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,5	25	12	30
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	0,5	25	12	30
SU	strefa usługowa	2,0	40	12	30
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	2,0	40	12	30
SP	strefa gospodarcza	3,5	60	50	20
SR	strefa produkcji rolniczej	0,5	25	12	50
SI	strefa infrastrukturalna	1,0	60	10	20
SN	strefa zieleni i rekreacji	0,5	30	10	50
SC	strefa cmentarzy	0,5	30	10	30
SG	strefa górnictwa	0,5	40	50	20
SO	strefa otwarta	0,1	20	50	80
SK	strefa komunikacyjna	1,0	60	50	0

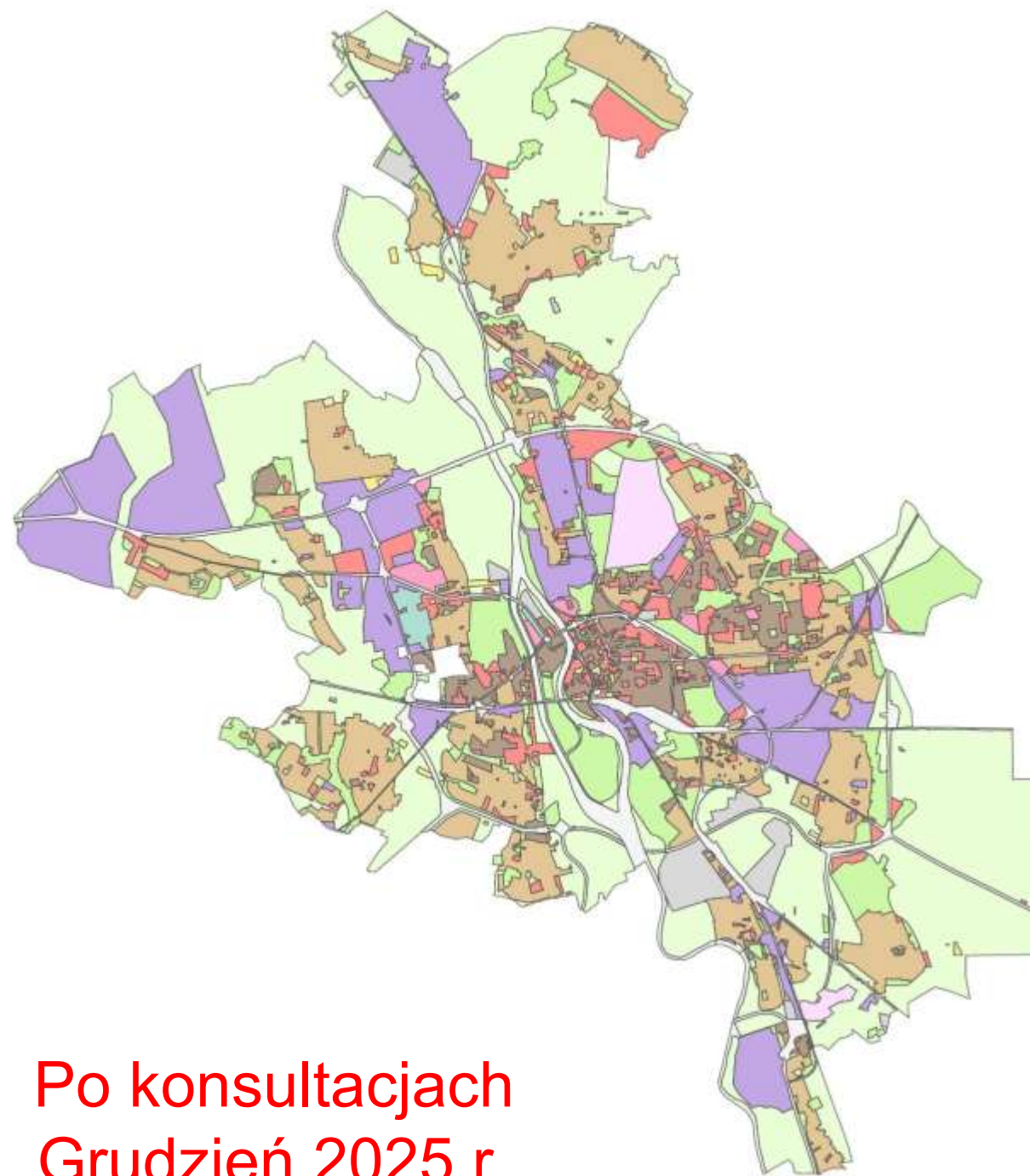
Strefy planistyczne wyznacza się uwzględniając:

- **Istniejącą zabudowę**
- Ustalenia **obowiązujących** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- **Obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy**
- **Suma chłonności** terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości **zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

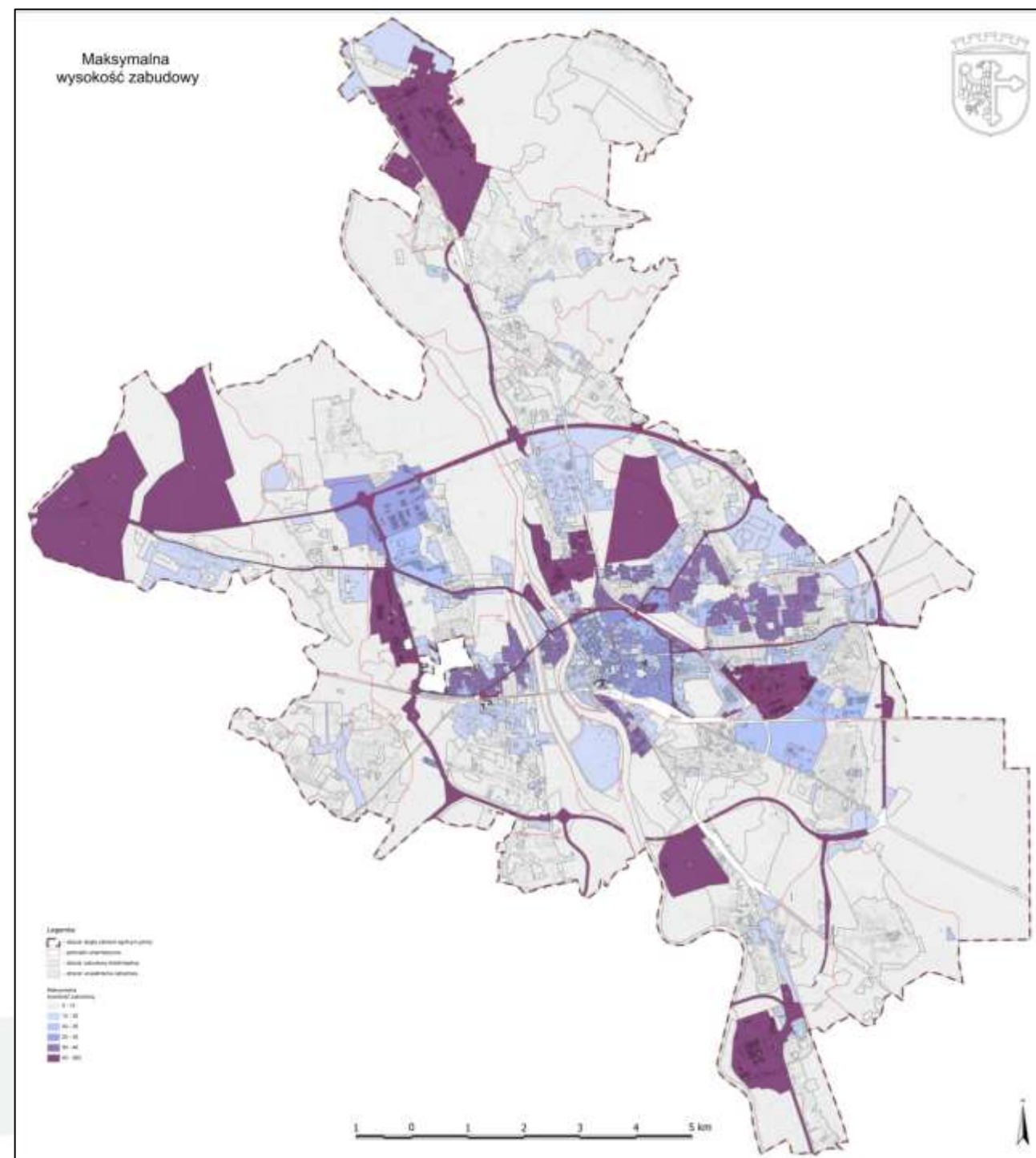
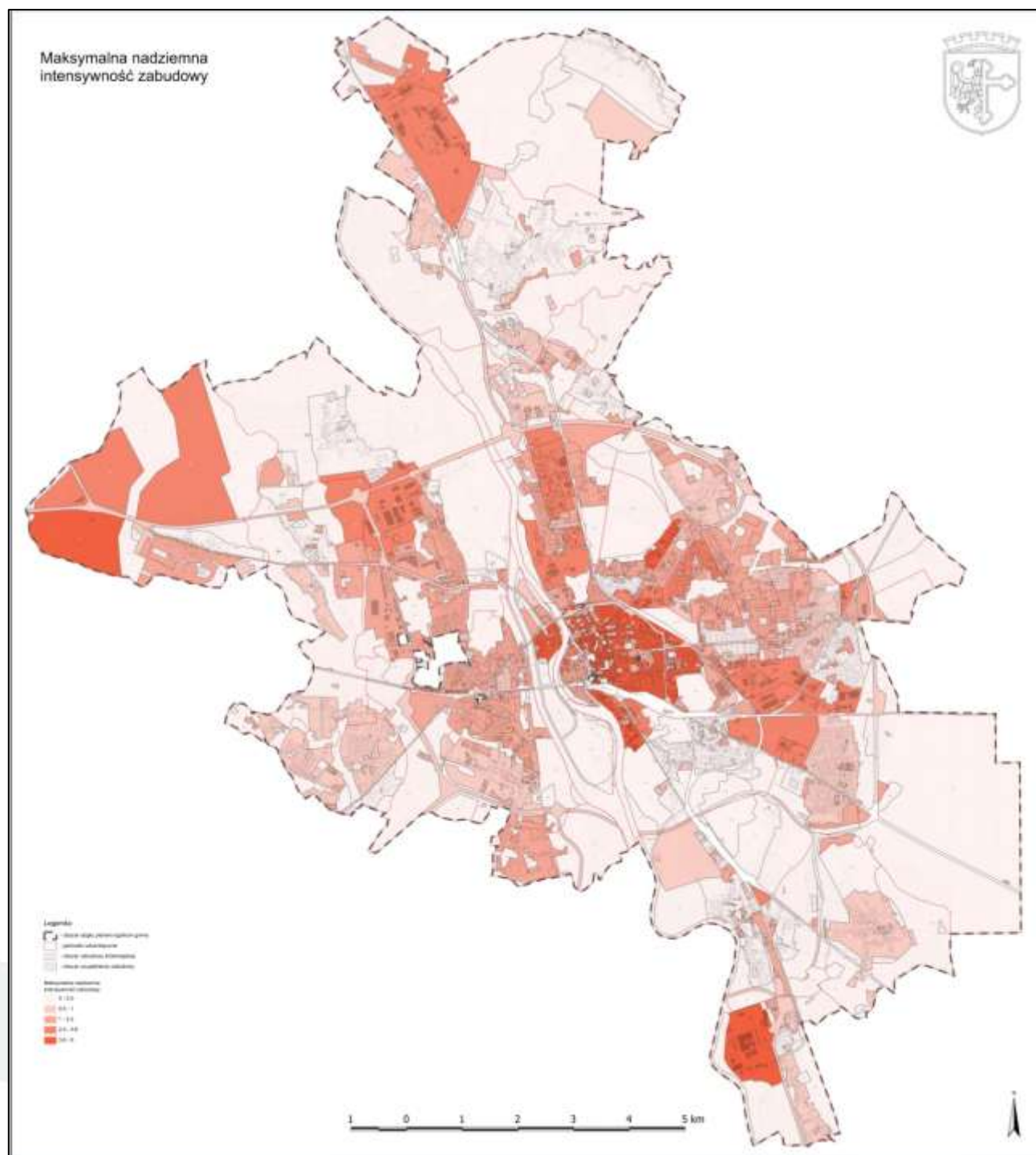
- **ZAP = 25 530 mieszkańców**
- **MPZP (tereny mieszkaniowe „nowe”) = 41 250 mieszkańców**
- **OUZ według wtyczki APP = 3 105 ha**
- **Strategia rozwoju: w Opolu występują szczególne potrzeby w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę. Szacuje się, że potrzeby te mogą wynosić około 65-70 tys. mieszkańców, co przekłada się na około 650 ha terenów mieszkaniowych**

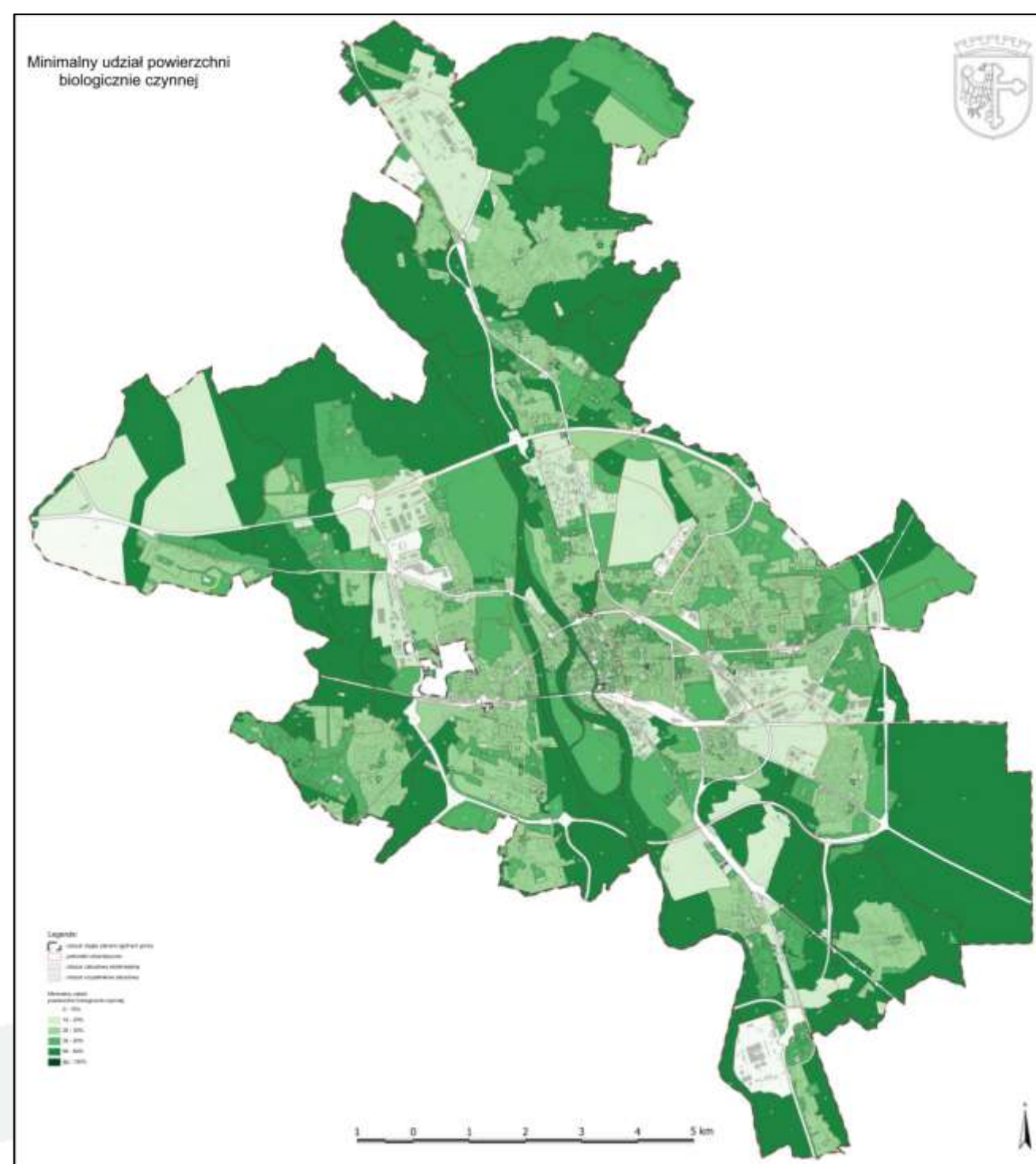
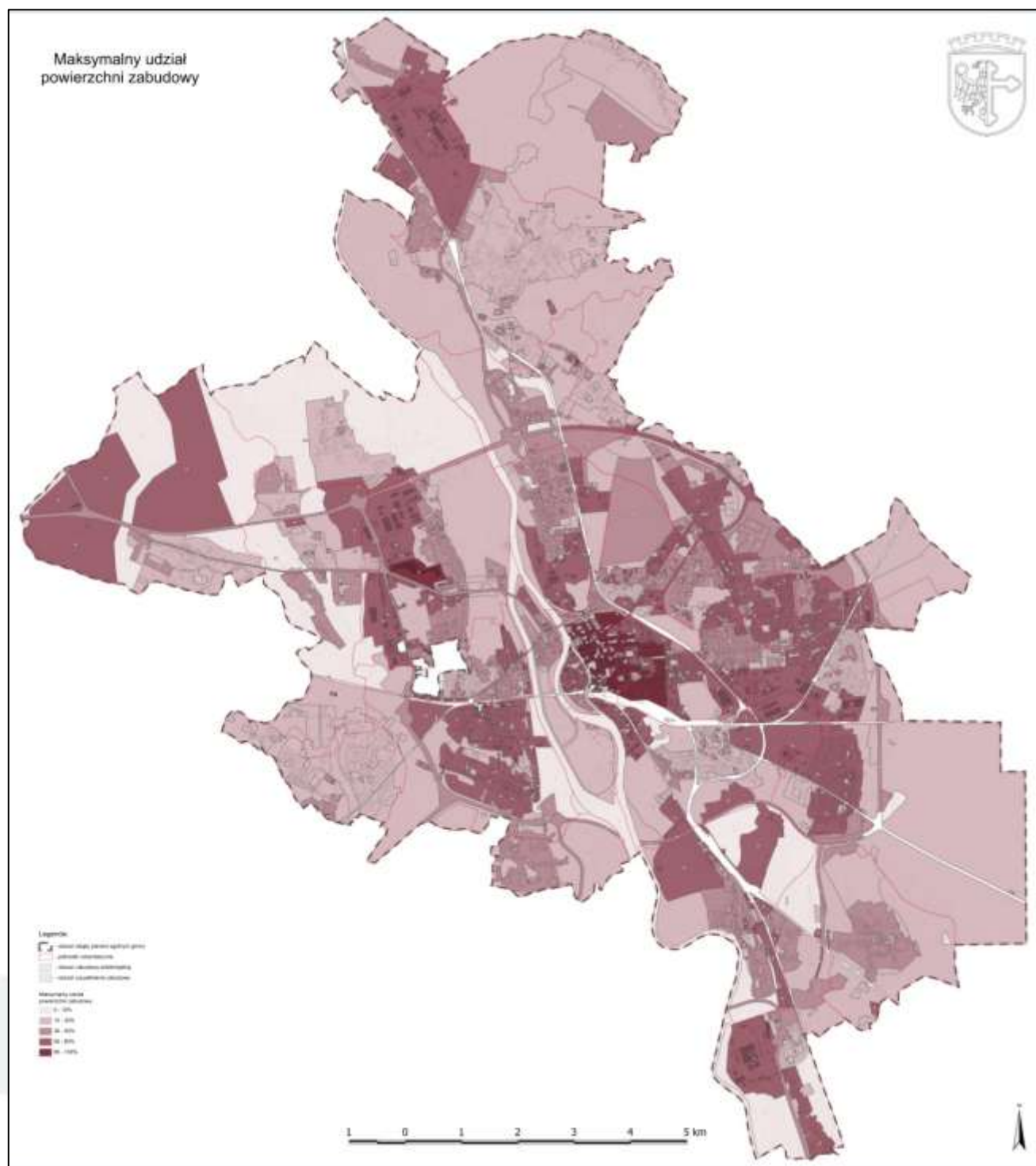


Konsultacje
Czerwiec 2025 r.



Po konsultacjach
Grudzień 2025 r.





Plan ogólny sporządza się w postaci danych przestrzennych (plik GML)*.

Do planu ogólnego przygotowuje się uzasadnienie, które:

- jest elementem informacyjnym,
- składa się z części tekstowej i graficznej,
- prezentuje ustalenia planu ogólnego,
- zawiera obliczenia potwierdzające przyjęcie określonych rozwiązań,
- zawiera wyjaśnienia dotyczące uwzględnienia uwarunkowań

***MRIT udostępnia przeglądarkę danych przestrzennych**

**Rozpoczęcie
procedury**

uchwała o przystąpieniu
do sporządzenia

utworzenie
danych przestrzennych

zgłaszanie wniosków
oraz ich analiza

sporządzenie projektu
danych przestrzennych

publikacja projektu
w BIP/RU

**Opinie
i uzgodnienia**

wystąpienie o opinie
i uzgodnienia

wprowadzenie zmian
w projekcie

utworzenie danych
przestrzennych

publikacja projektu
w BIP/RU

publikacja wykazu
wniosków w BIP/RU

**Konsultacje
społeczne**

ogłoszenie
o rozpoczęciu konsultacji

konsultacje społeczne
(30 dni)

wprowadzenie zmian
w projekcie

utworzenie danych
przestrzennych

publikacja projektu
i raportu z konsultacji
w BIP/RU

Uchwalenie

przekazanie projektu
Radzie Miasta

ewentualne zmiany
projektu i ponowienie
uzgodnień

uchwalenie planu
ogólnego

publikacja planu
ogólnego BIP/RU

utworzenie
danych przestrzennych

WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

PLAN OGÓLNY OPOŁA - PROCEDURA PLANISTYCZNA

Procedura opracowania planu ogólnego obejmuje kolejne etapy:

- podjęcie przez Radę Miasta Opola uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego
- ogłoszenie i zawiadomienie instytucji o rozpoczęciu prac nad planem i rozpoczęciem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- składanie wniosków do projektu planu za pomocą dostępnego formularza
- opracowanie projektu planu ogólnego Opola wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz publikacja dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej
- opiniowanie i uzgadnianie projektu planu, a następnie wprowadzenie zmian do projektu
- sporządzenie wykazu wniosków do planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej)
- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych
- przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym składanie uwag do projektu planu za pomocą dostępnego formularza
- wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego
- sporządzenie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych zawierający wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji (publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej)
- uchwalenie planu ogólnego przez Radę Miasta Opola
- przekazanie uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych Województwu Opolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawa i publikacja planu ogólnego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

Procedurę sporządzania planu ogólnego Opola można sprawdzić na bieżąco:

na stronie internetowej Urzędu Miasta Opola:
<http://www.opole.pl/dla-odwiedzajacych/planowanie-ogolne>
 w Biuletynie Informacji Publicznej:
<https://www.bip.umiasto.opole.pl> 42_4640



PLAN OGÓLNY OPOŁA

352-wnioski do POG Opola, w terminie 300

WYKAZ WNISKÓW do projektu planu ogólnego Opola

lp.	data wpływu wniosku	oznaczenie wniosku	oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	proponycja rozpatrzenia wniosku przez Prezydenta Miasta		uzasadnienie
				wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
1	02.04.2024	A1	166101_1.0140.477	uwzględniony w części	nieuwzględniony w części	JU Świerkie, strefa 35J Wniosek uwzględniony w zakresie dopuszczonych w strefie przeznaczeń terenu i maksymalnej wysokości zabudowy (10 m), natomiast nieuwzględniony w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, która wynosi 0,5, wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – maksimum 25%. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wyznaczona ze względu na korzystne uwarunkowania ekologiczne obszaru oraz dotychczas prowadzoną politykę przestrzenną miasta uwzględniającą rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Świerkach. Wyznaczone strefy nie przesądza jednak ostatecznego przeznaczenia terenu, ponieważ funkcji mieszkaniowej towarzyszą niezbędne usługi, zieleni oraz komunikacja i infrastruktura techniczna, co zostanie uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nieuwzględnienie wnioskowanych wskaźników urbanistycznych wynika z konieczności utrzymania ekstensywnego charakteru zabudowy, nawiązującego do istniejącego zagospodarowania i typowego dla terenów położonych na obrzeżach miasta.
2	02.04.2024	A2	166101_1.0140.477	uwzględniony w części	nieuwzględniony w części	JU Świerkie, strefa 35J Uzasadnienie jak we wniosku A1.
3	03.04.2024	A3	166101_1.0103.AR_51.47/5 166101_1.0103.AR_51.47/2	—	nieuwzględniony	JU Stare Miasto, strefa 165N Wniosek nieuwzględniony, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki przeznaczone są na zieleni urządzonej. Przebudowany budynek, stacji transformatorowej został zaadaptowany do pełnienia funkcji usługowych (handlowo-gastronomicznych), które mogą znajdować się w strefie zieleni i rekreacji (5N). Plan ogólny Opola uwzględnia więc stan istniejący, a także przeznaczenie terenu określone w planie miejscowym. Wniosek nie może być uwzględniony ze względu na brak możliwości zachowania odpowiednich standardów przestrzennych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (niezłotowy kształt i powierzchnia działki). Poza tym istniejący budynek wykracza poza granice zajmowanej działki zajmując przestrzeń publiczną.
4	05.04.2024	A4	166101_1.0140.479	uwzględniony w części	nieuwzględniony w części	JU Świerkie, strefa 35J Uzasadnienie jak we wniosku A1.
5	05.04.2024	A5	166101_1.0140.473	uwzględniony w części	nieuwzględniony w części	JU Świerkie, strefa 35J Uzasadnienie jak we wniosku A1.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Prezydent Miasta Opola**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **Jan Kowalski**

Kraj: **Polska** Województwo: **opolskie**

Powiat: **Opole** Gmina: **Opole**

Ulica: **Kwiatowa** Nr domu: **1** Nr lokalu: **1**

Miejscowość: **Opole** Kod pocztowy: **45-111**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **jan.kowalski@poczta.pl**

Nr tel. (nieobowiązkowo): **111 111 111**

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **jankowalski@skrytka**

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO



PLAN OGÓLNY OPOŁA - PROCEDURA PLANISTYCZNA

Procedura opracowania planu ogólnego obejmuje kolejne etapy:

- podjęcie przez Radę Miasta Opola uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego
- ogłoszenie i zawiadomienie instytucji o rozpoczęciu prac nad planem i rozpoczęciem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- składanie wniosków do projektu planu za pomocą dostępnego formularza
- opracowanie projektu planu ogólnego Opola wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz publikacja dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej
- opiniowanie i uzasadnianie projektu planu, a następnie wprowadzenie zmian do projektu
- sporządzenie wykazu wniosków do planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej)
- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych
- przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym składanie uwag do projektu planu za pomocą dostępnego formularza
- wprowadzenie zmian do projektu planu ogólnego
- sporządzenie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych zawierający wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji (publikacja w Biuletynie Informacji Publicznej)
- uchwalenie planu ogólnego przez Radę Miasta Opola
- przekazanie uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych Województwu Opolskiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawa i publikacja planu ogólnego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

Procedurę sporządzania planu ogólnego Opola można sprawdzać na bieżąco:

na stronie internetowej Urzędu Miasta Opola:
<http://www.opole.pl/dla-mieszkanca/wtemu/plan-ogolny>
 w Biuletynie Informacji Publicznej:
https://www.bip.um.opole.pl/wydarzenia/42_4540

PLAN OGÓLNY OPOŁA

SKANUJ

Do projektu planu ogólnego wniesiono 496 uwag, w tym:

- 272 nieuwzględnione,
- 74 uwzględnione w części,
- 150 uwzględnione.

Uwagi dotyczące jednego zagadnienia, np.:

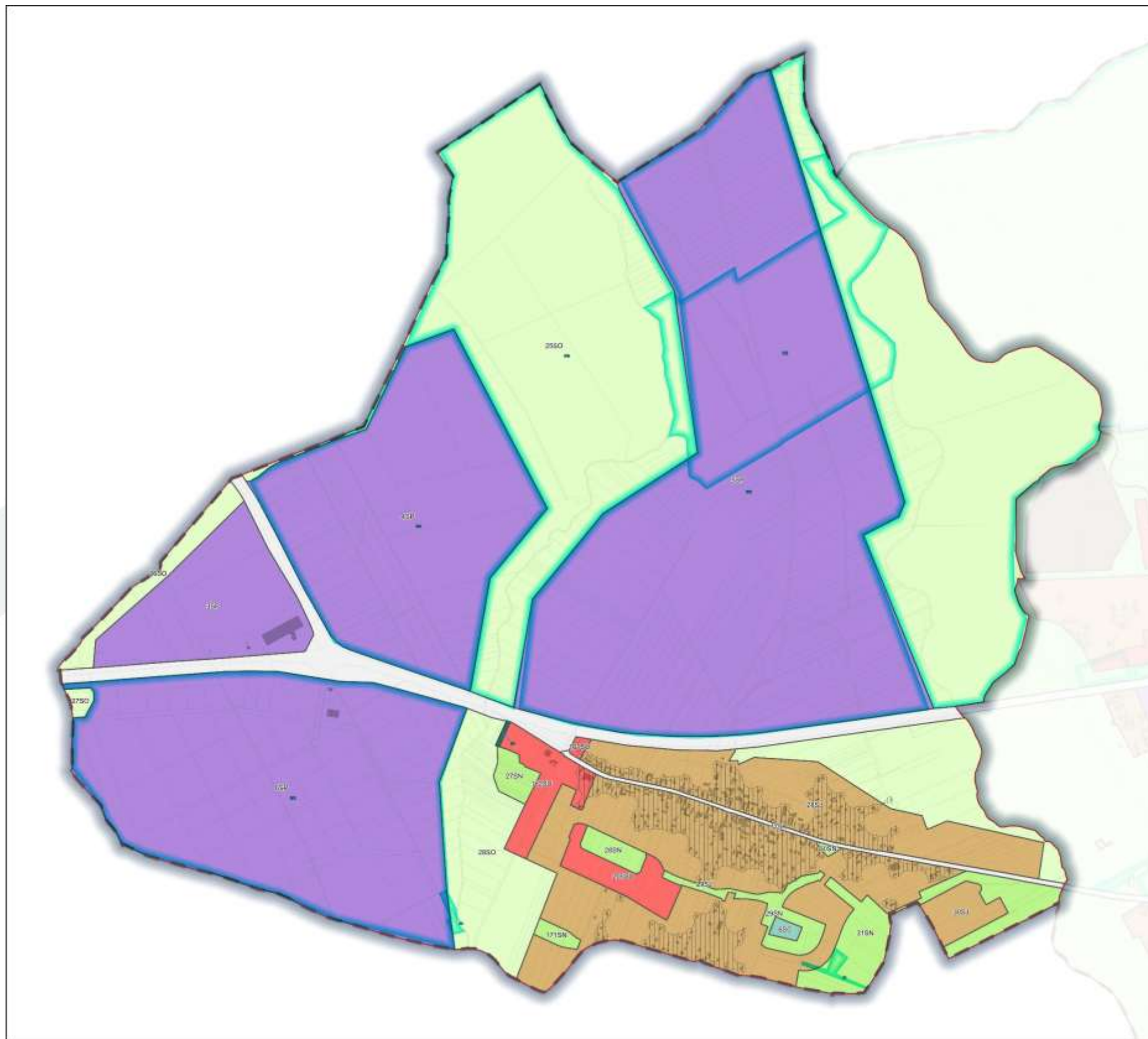
- Świerkle – 91 pism
- Malina – 55 pism
- Czarnowąsy – 55 pism
- OUZ – 26 pism

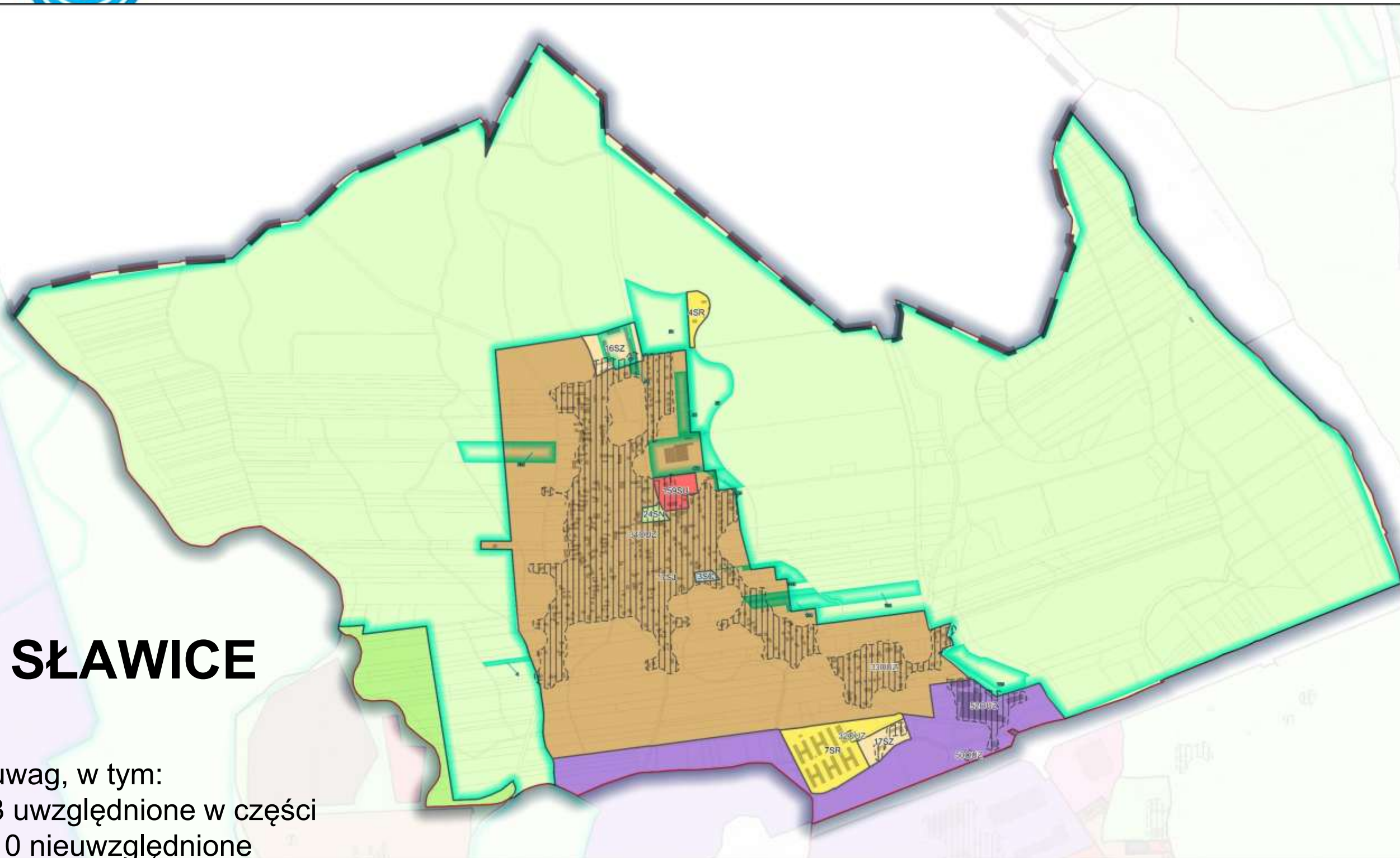
Raport z konsultacji: uwagi 496, spotkanie otwarte 58, dyżur projektanta 37, punkt konsultacyjny ok. 100 osób, wejścia na stronę BIP ok. 26 000

WRZOSKI

5 uwag, w tym:

- 1 uwzględniona
- 3 uwzględnione w części
- 1 nieuwzględniona





SŁAWICE

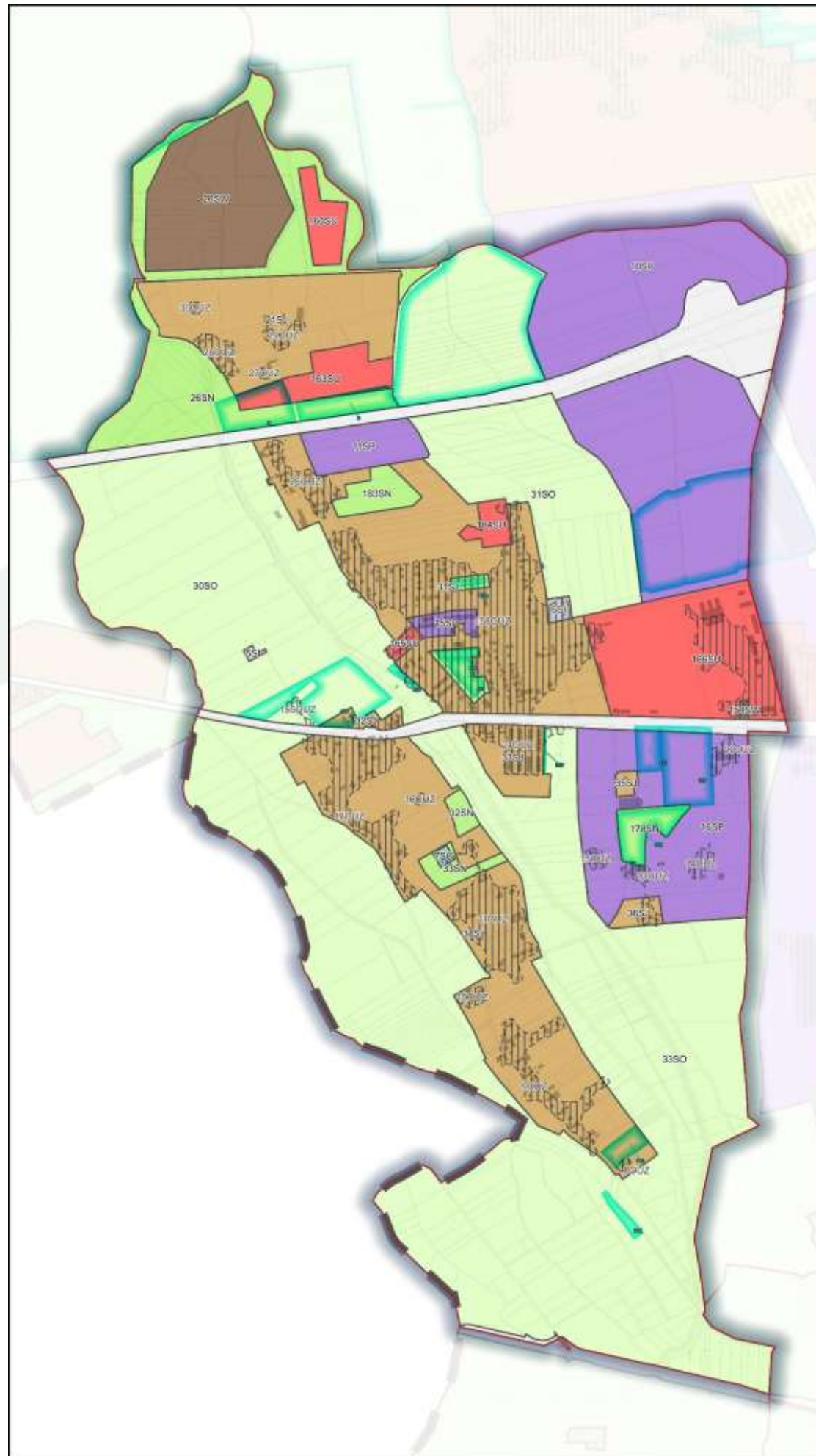
13 uwag, w tym:

- 3 uwzględnione w części
- 10 nieuwzględnione

BIERKOWICE

12 uwag, w tym:

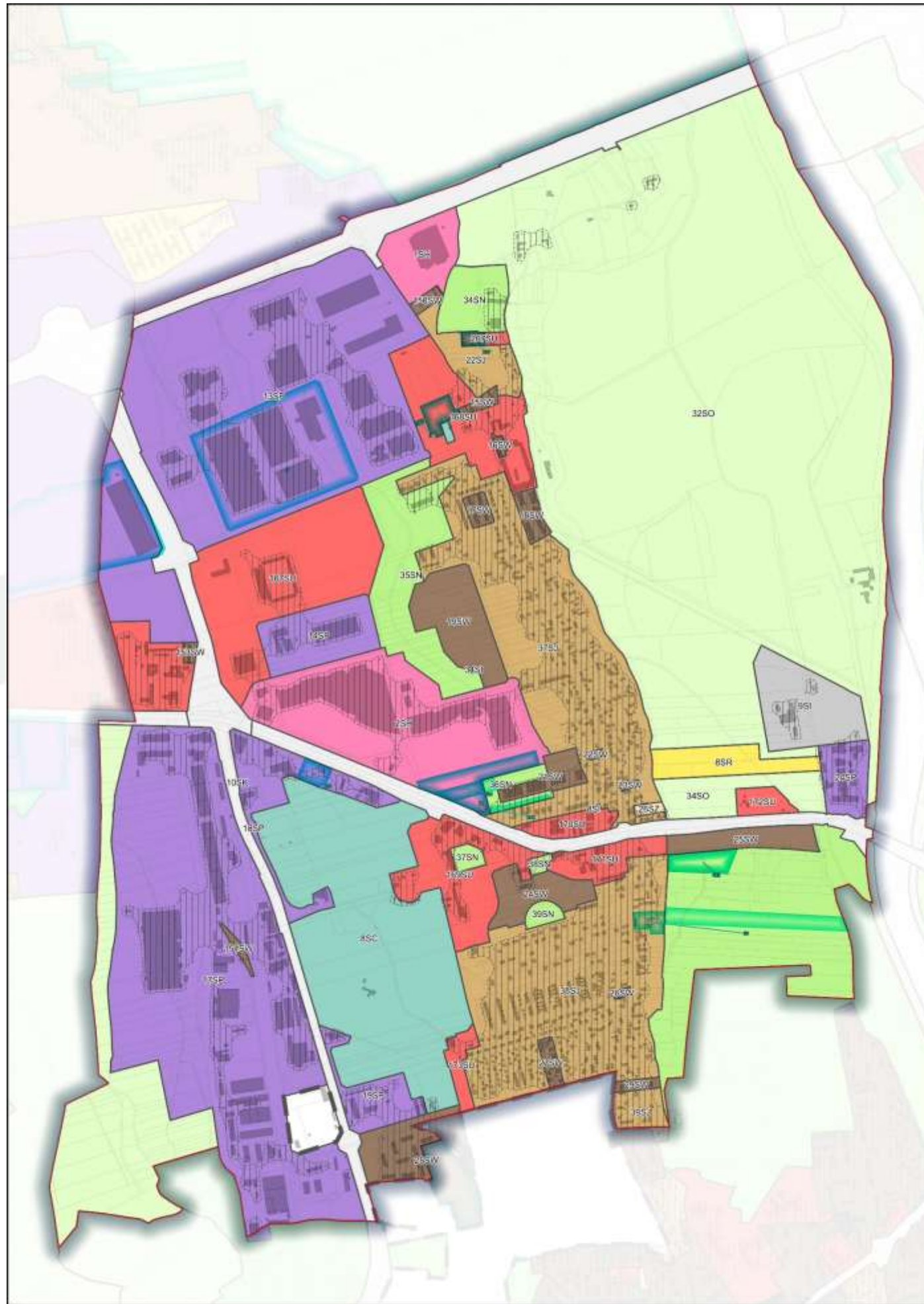
- 3 uwzględnione
- 1 uwzględniona w części
- 8 nieuwzględnione



PÓŁWIEŚ

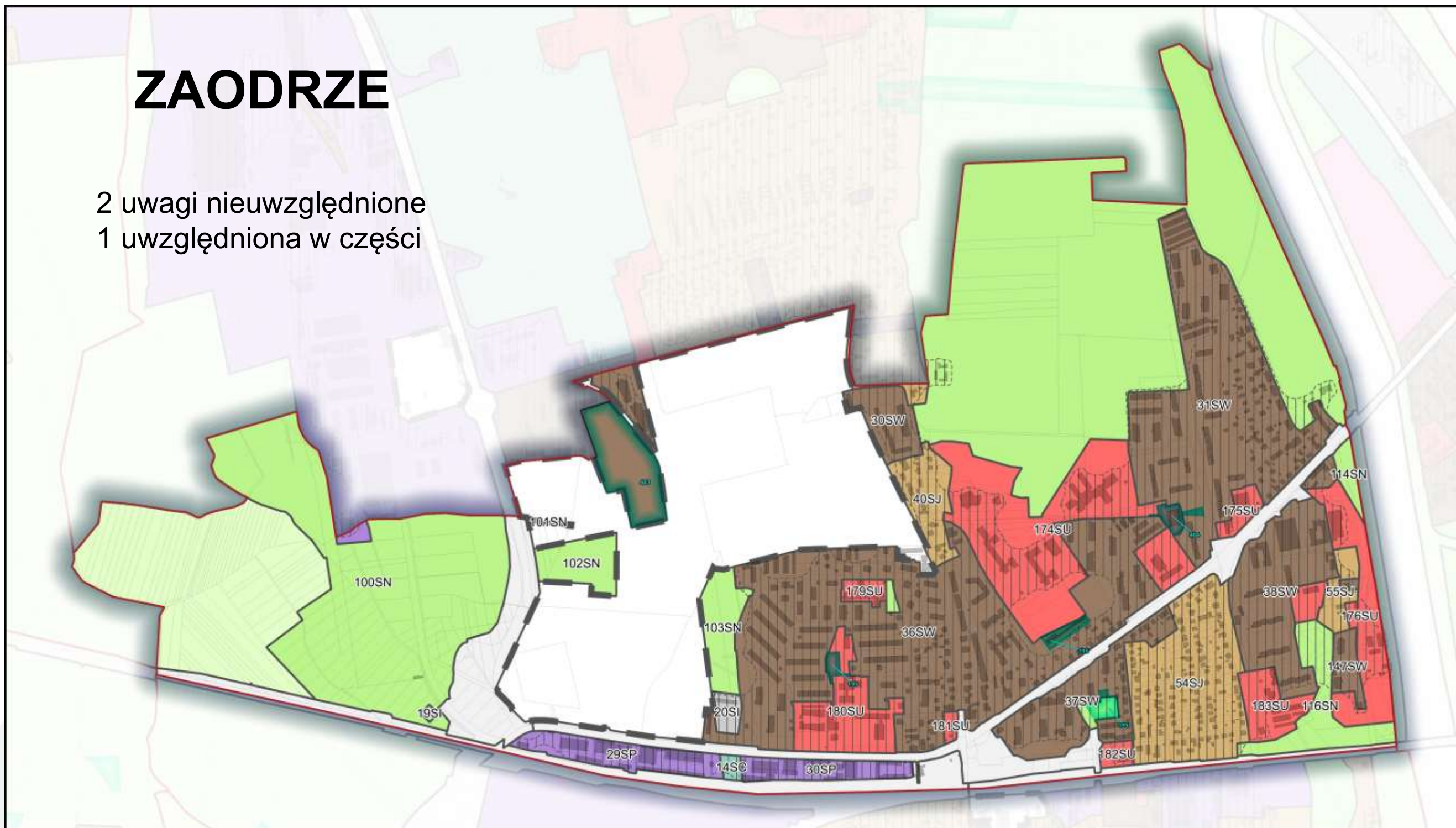
10 uwag, w tym:

- 2 uwzględnione
- 1 uwzględniona w części
- 7 nieuwzględnione



ZAODRZE

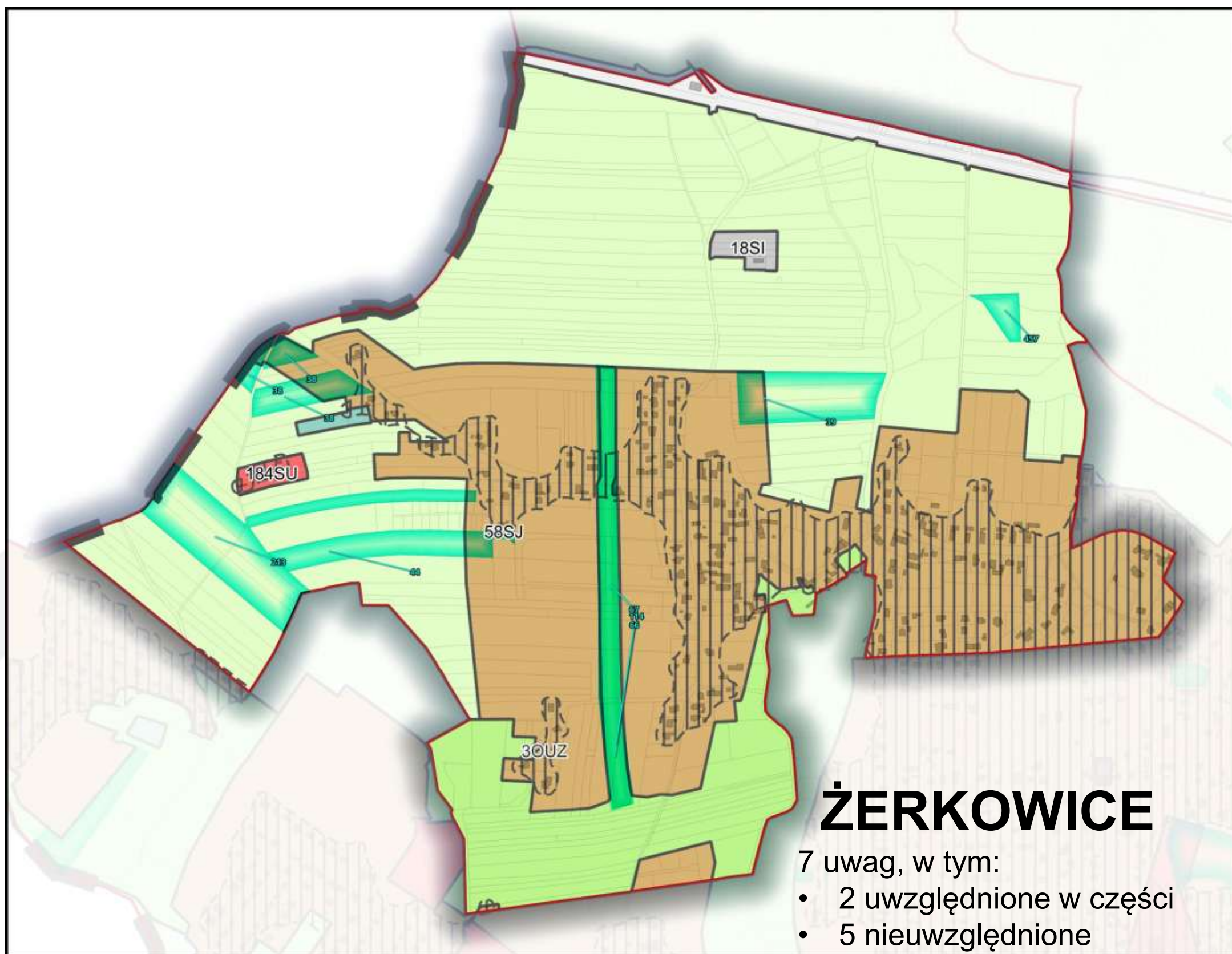
2 uwagi nieuwzględnione
1 uwzględniona w części



NADODRZE

BRAK UWAG

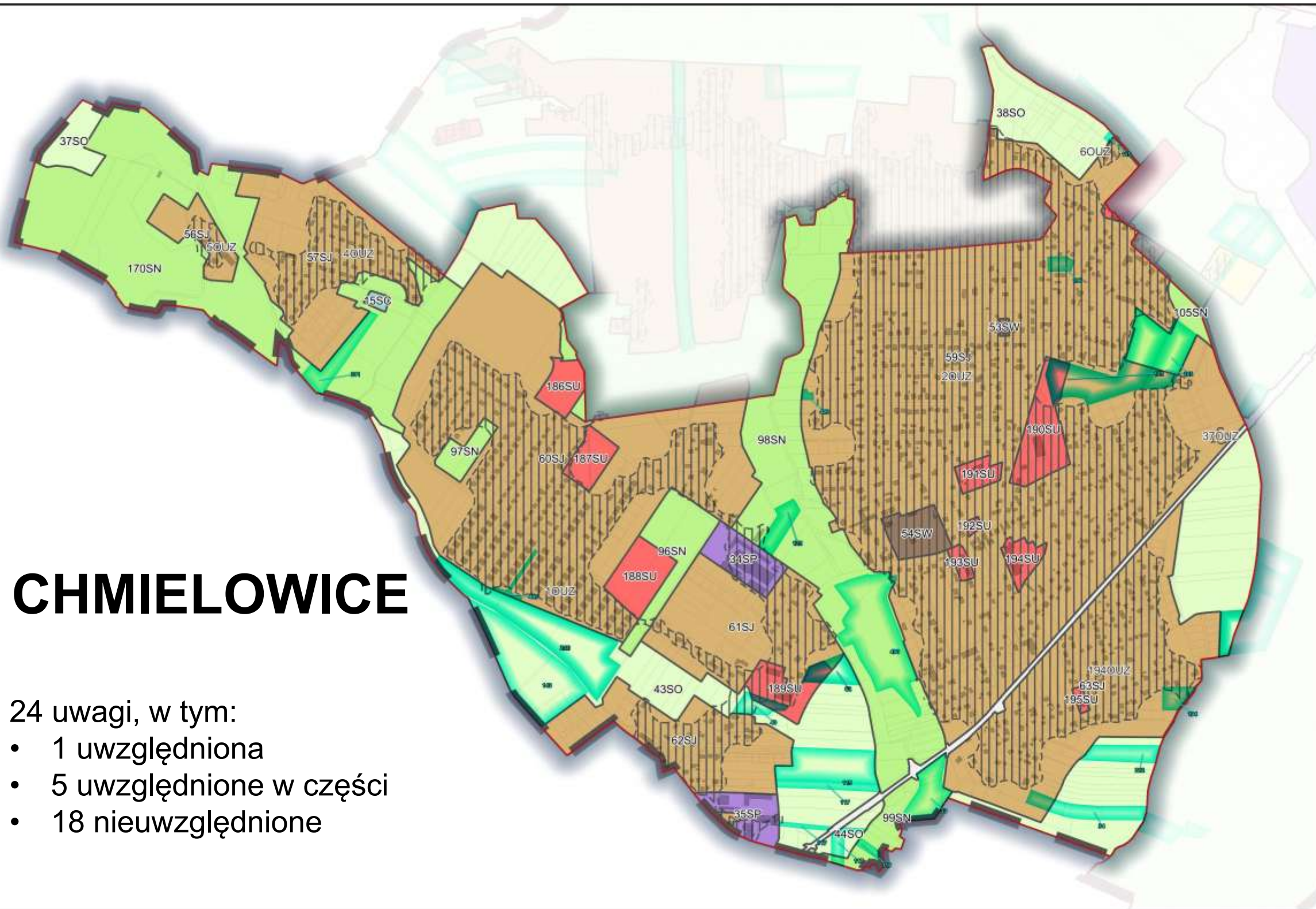




CHMIELOWICE

24 uwagi, w tym:

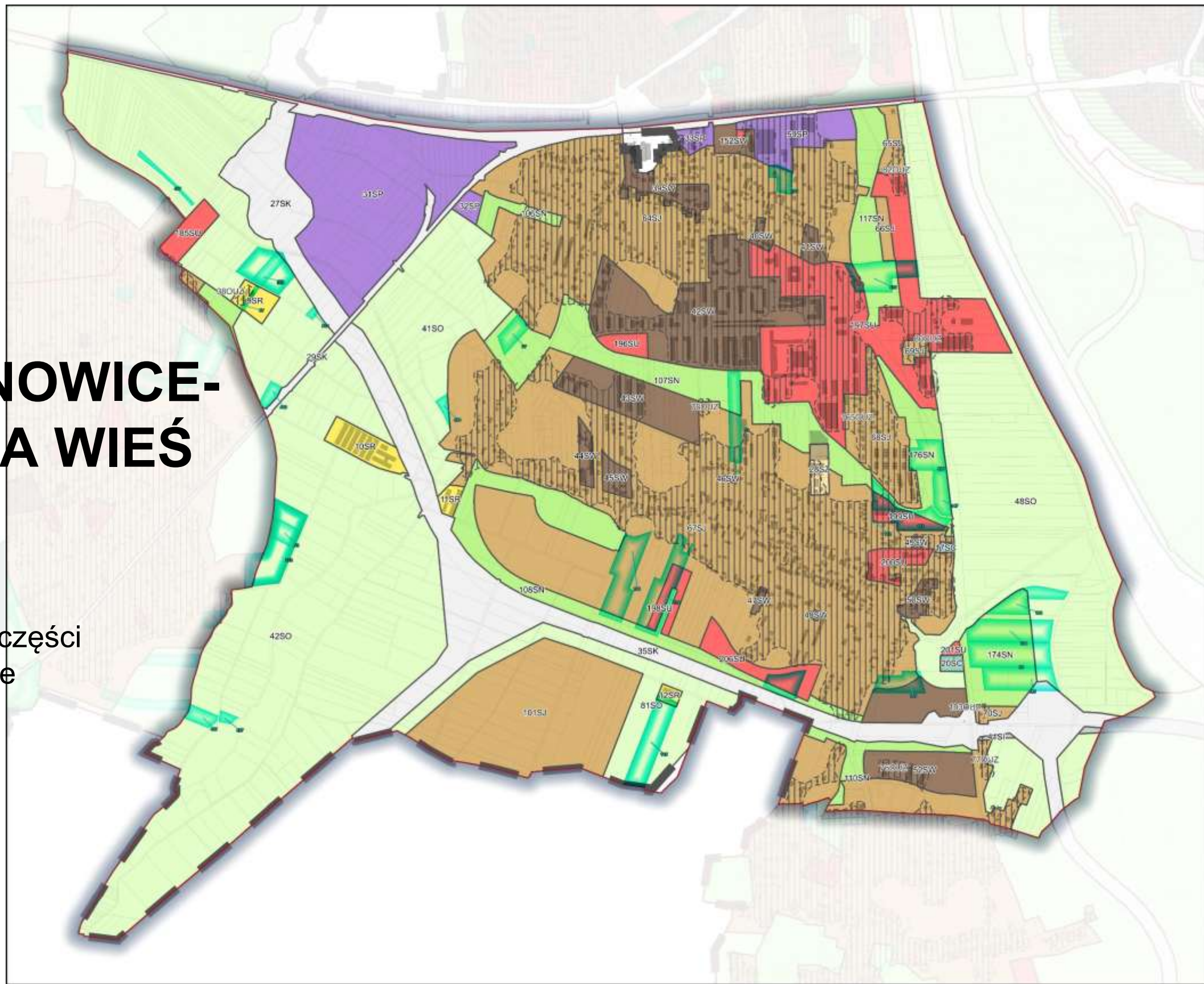
- 1 uwzględniona
- 5 uwzględnione w części
- 18 nieuwzględnione



SZCZEPANOWICE- WÓJTOWA WIEŚ

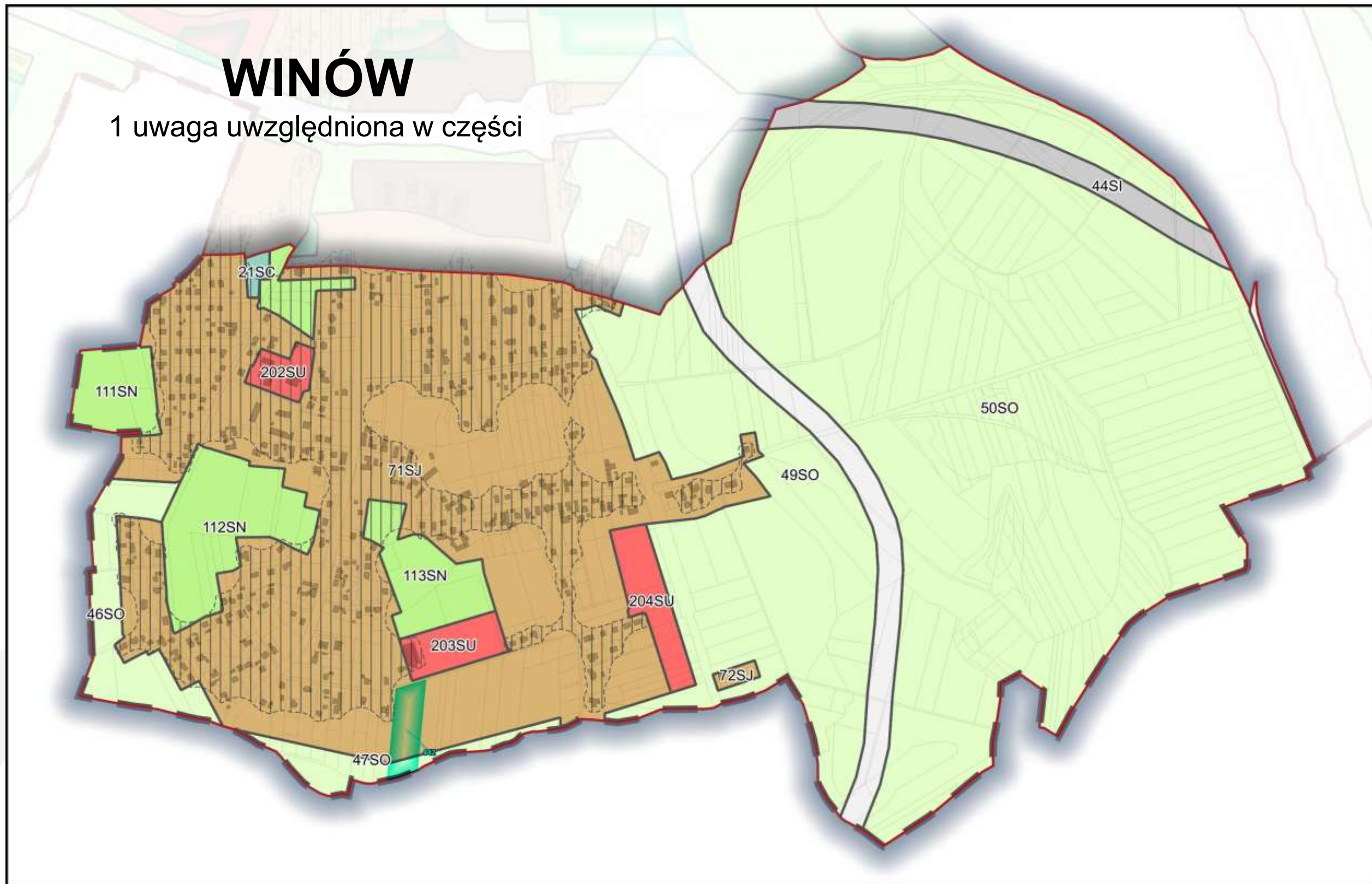
25 uwag, w tym:

- 7 uwzględnione
- 3 uwzględnione w części
- 15 nieuwzględnione



WINÓW

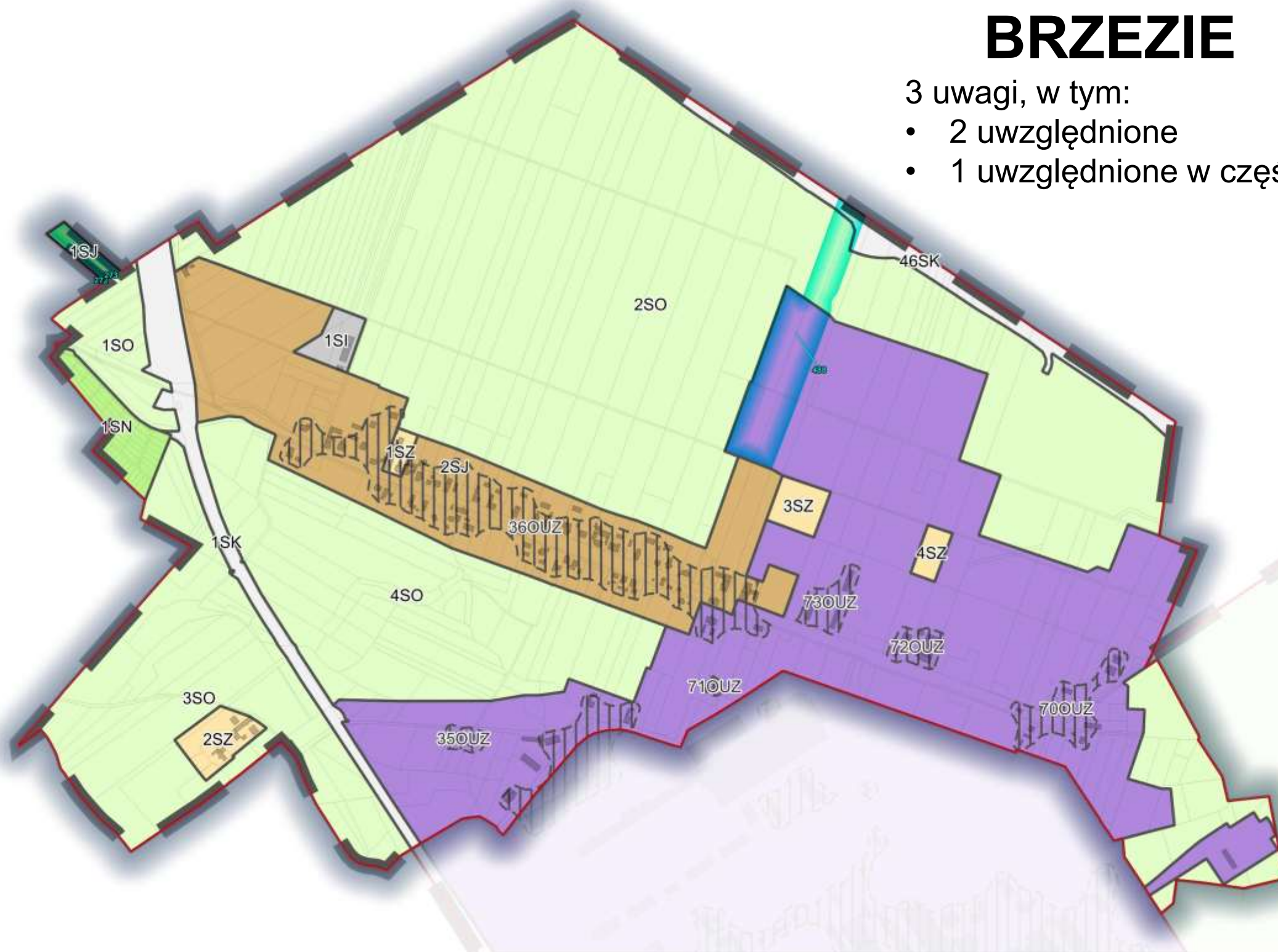
1 uwaga uwzględniona w części



BRZEZIE

3 uwagi, w tym:

- 2 uwzględnione
- 1 uwzględnione w części



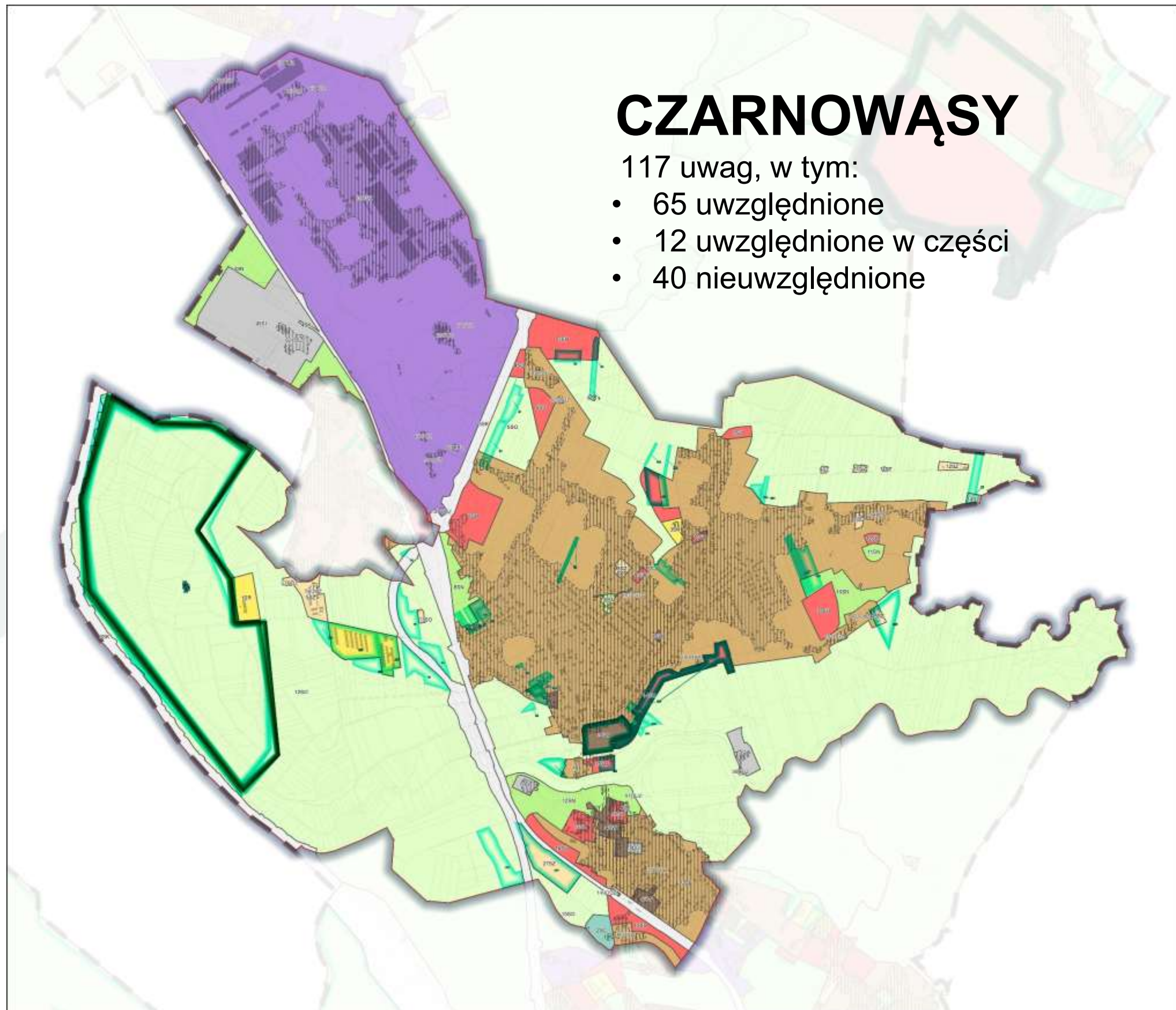
105 uwag, w tym:

- 1 uwzględniona
- 5 uwzględnione w części
- 99 nieuwzględnione

CZARNOWĄSY

117 uwag, w tym:

- 65 uwzględnione
- 12 uwzględnione w części
- 40 nieuwzględnione



BORKI

4 uwagi, w tym:

- 2 uwzględnione
- 1 uwzględniona w części
- 1 nieuwzględniona



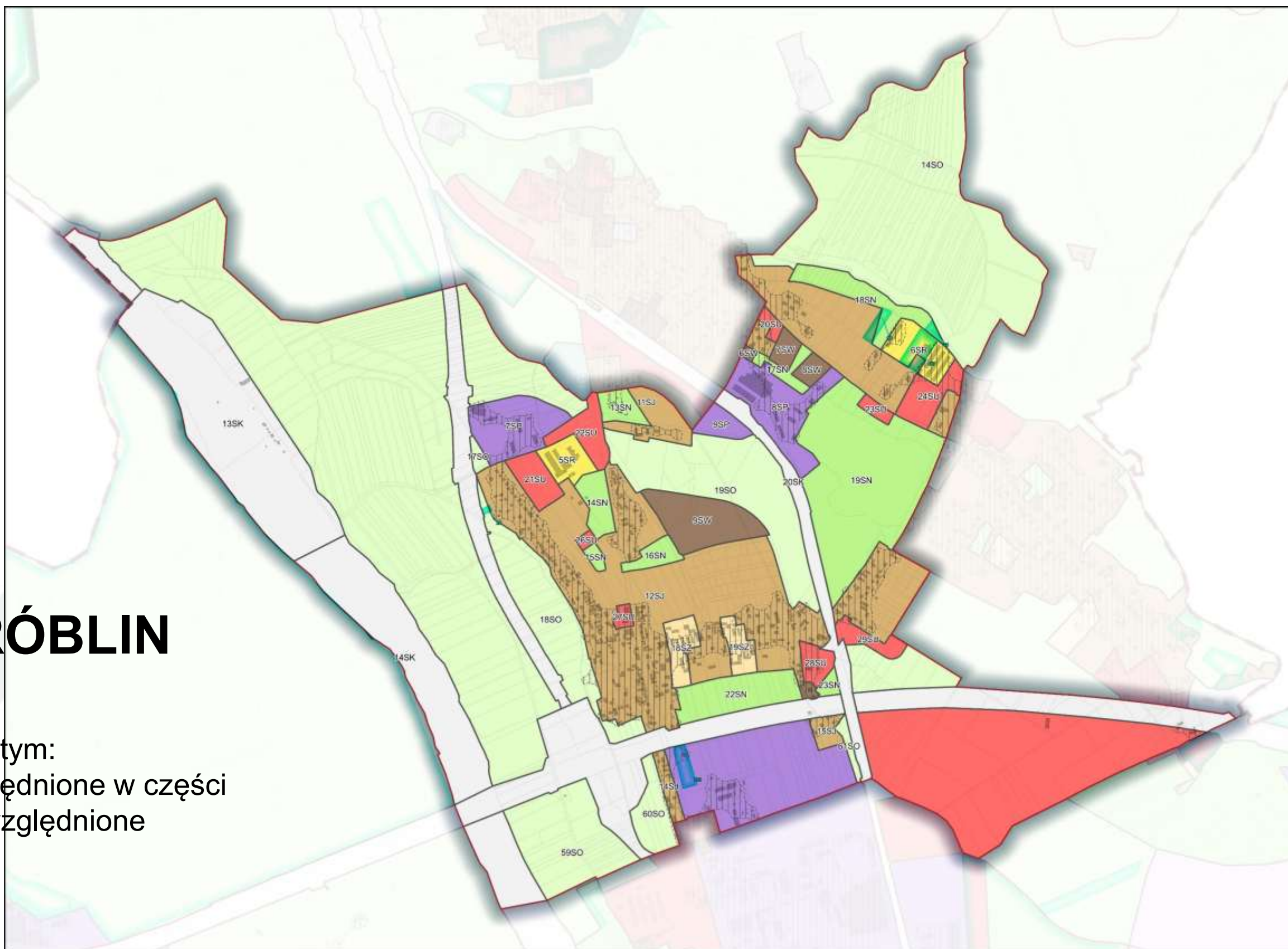


OPOLE

WRÓBLIN

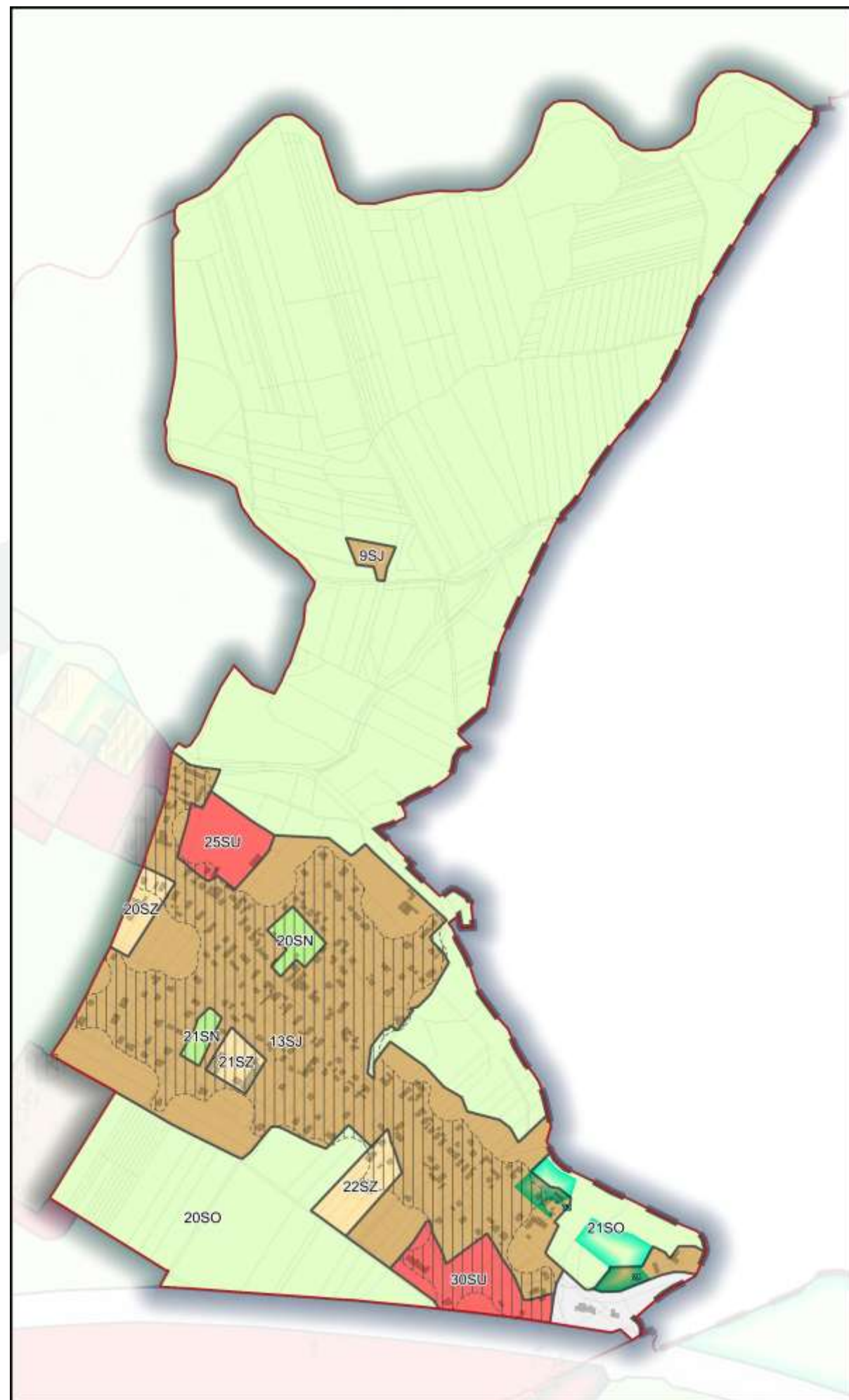
5 uwag, w tym:

- 3 uwzględnione w części
- 2 nieuwzględnione



KRZANOWICE

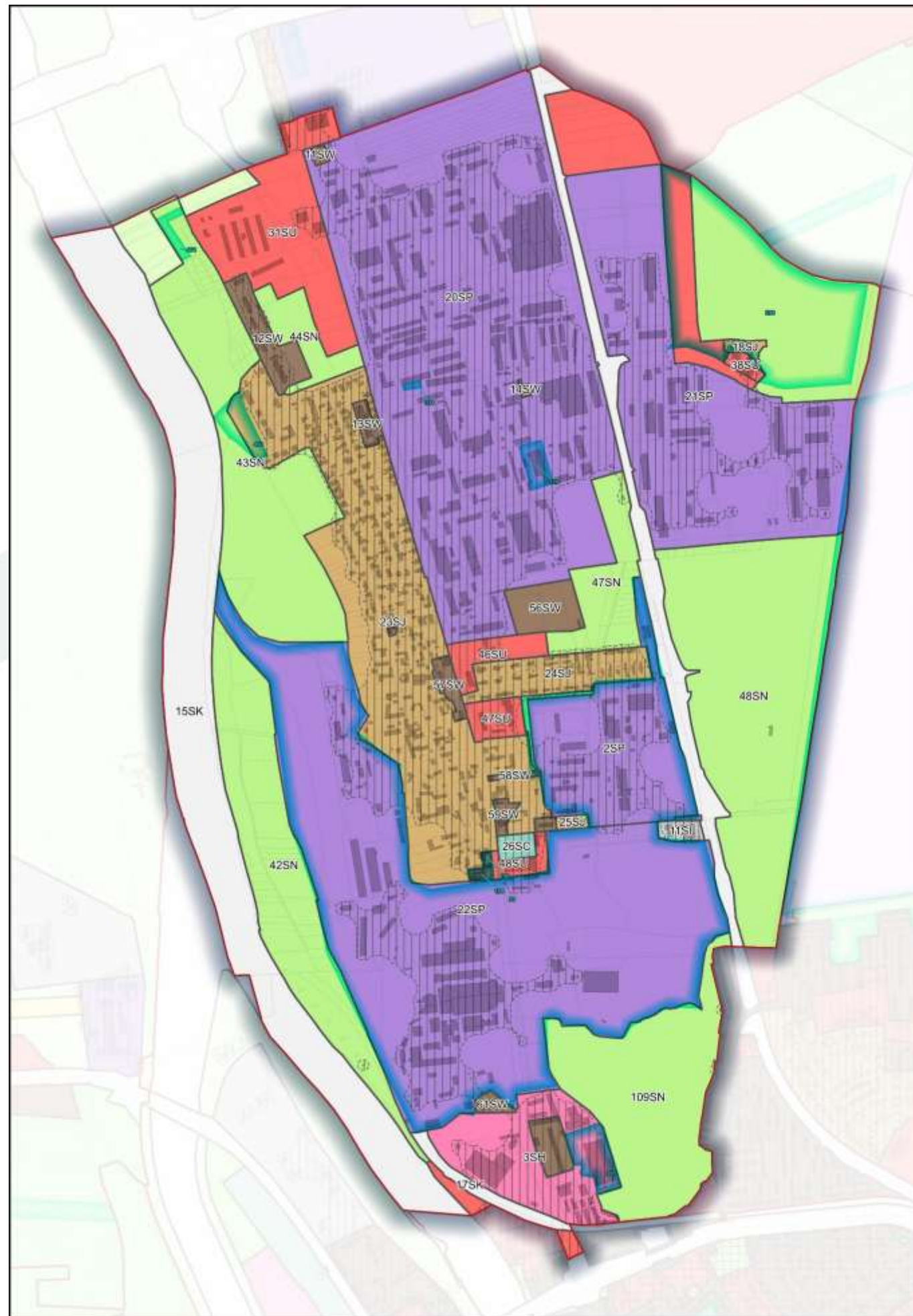
2 uwagi uwzględnione w części



ZAKRZÓW

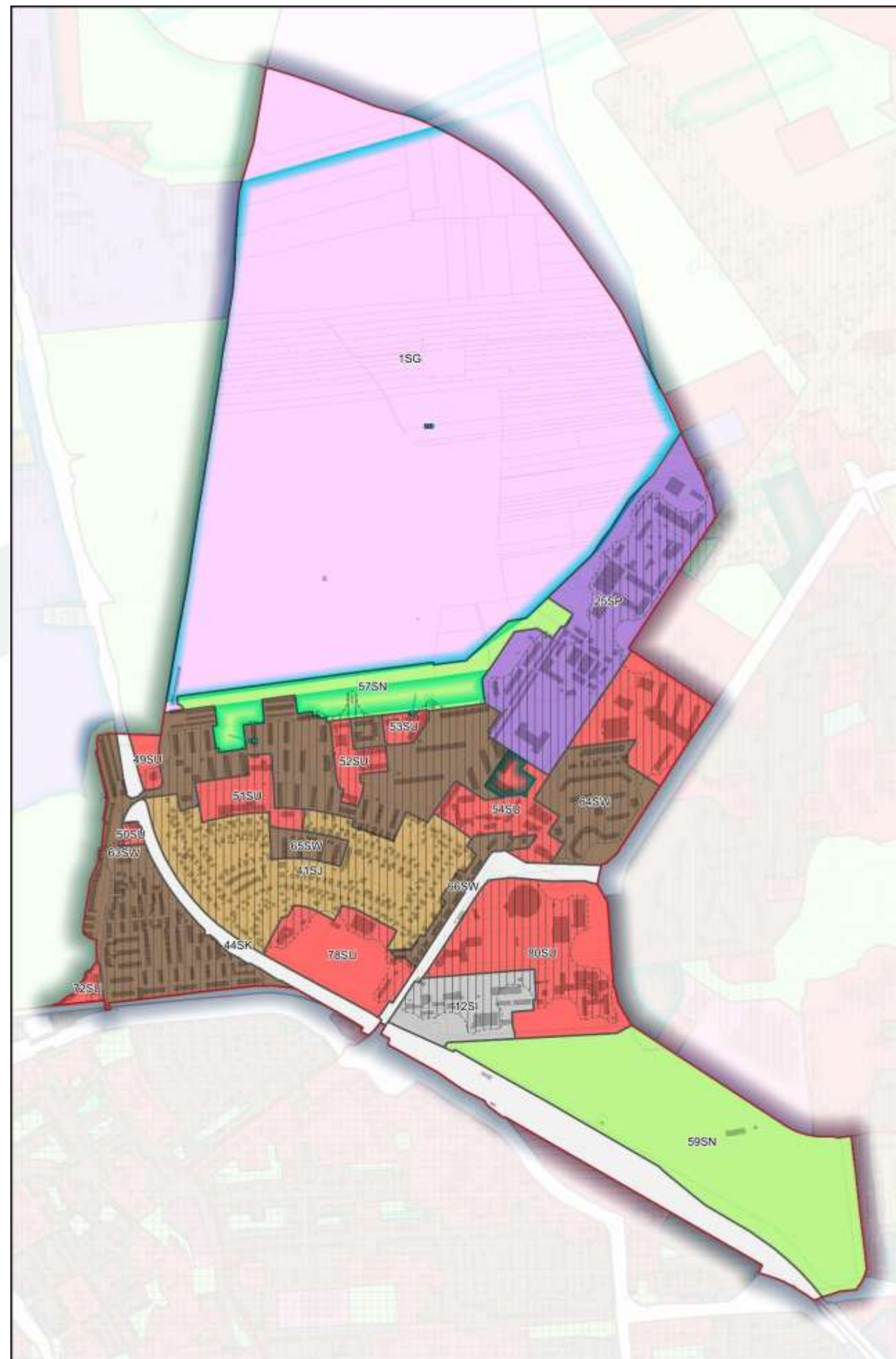
9 uwag, w tym:

- 4 uwzględnione
- 1 uwzględniona w części
- 4 nieuwzględnione



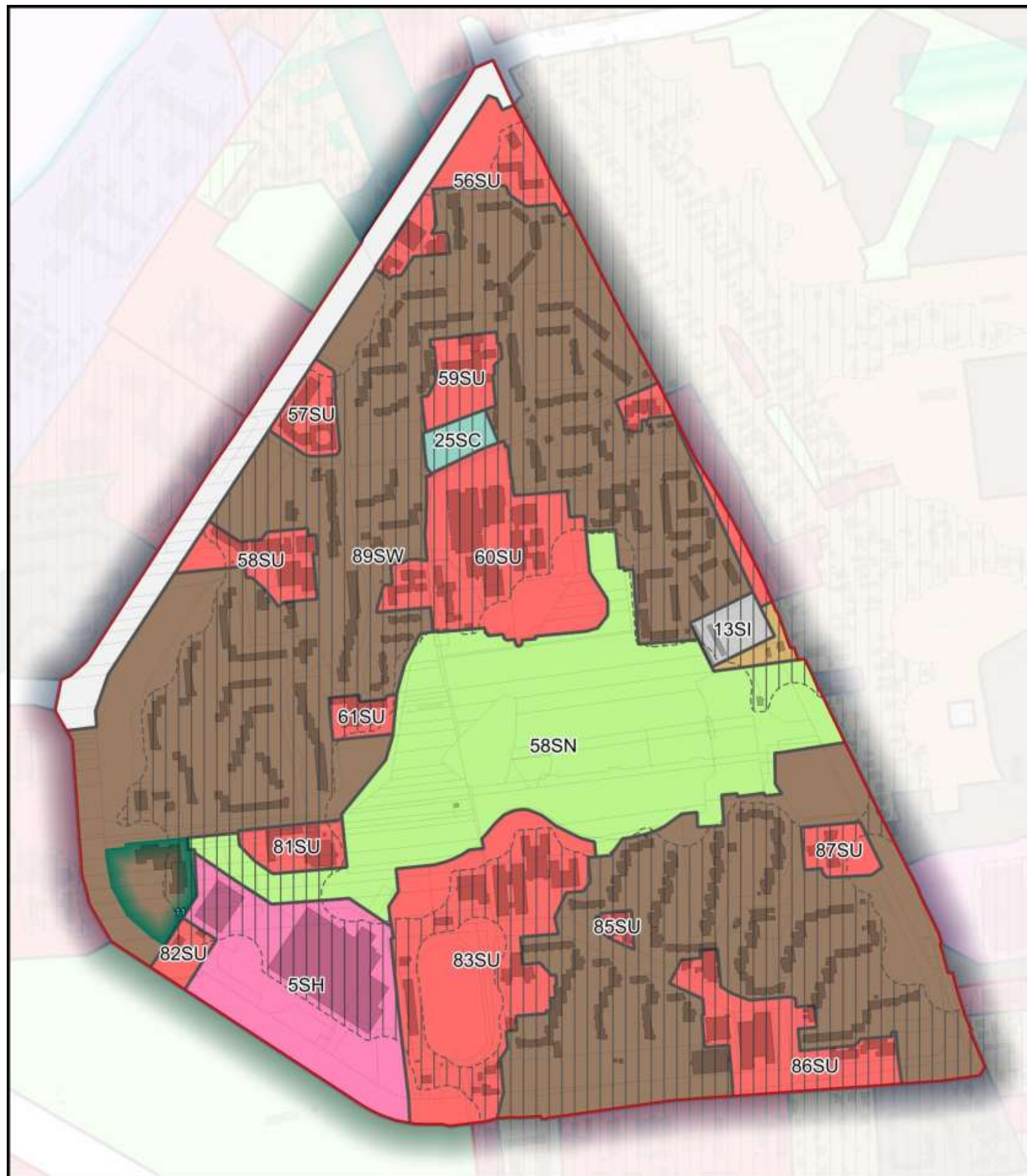
CHABRY

2 uwagi uwzględnione



ARMII KRAJOWEJ

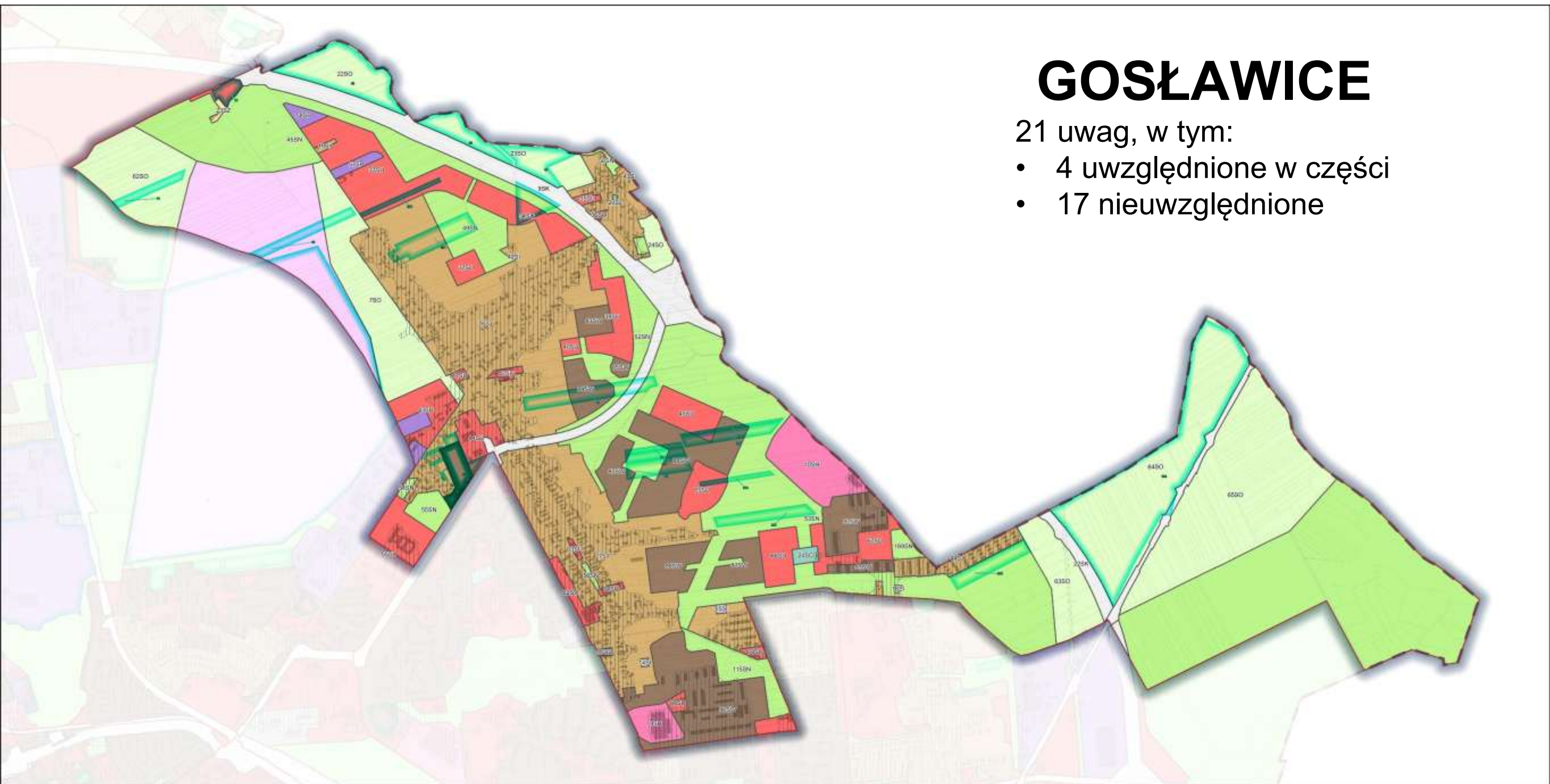
1 uwaga uwzględniona w części



GOSŁAWICE

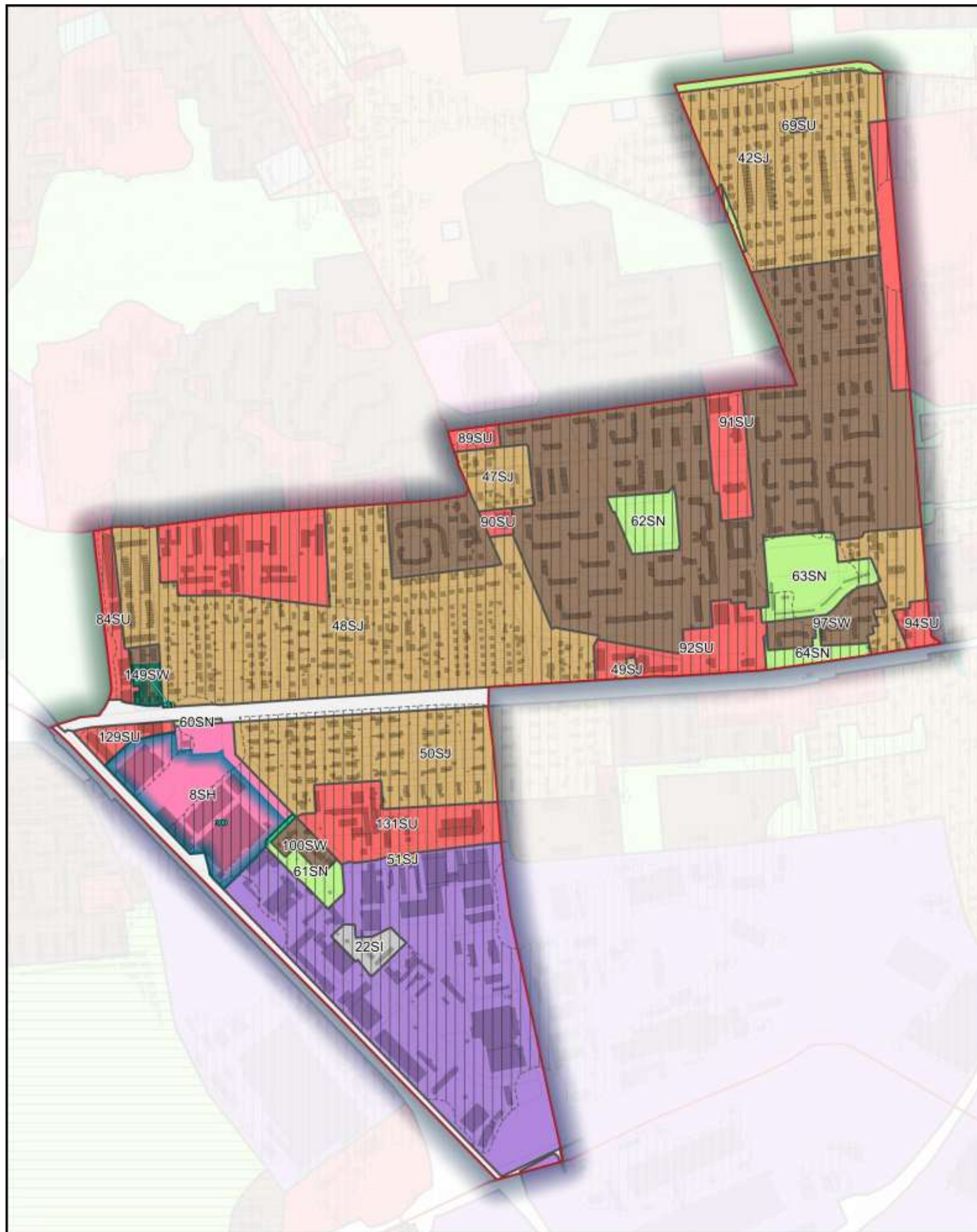
21 uwag, w tym:

- 4 uwzględnione w części
- 17 nieuwzględnione



MALINKA

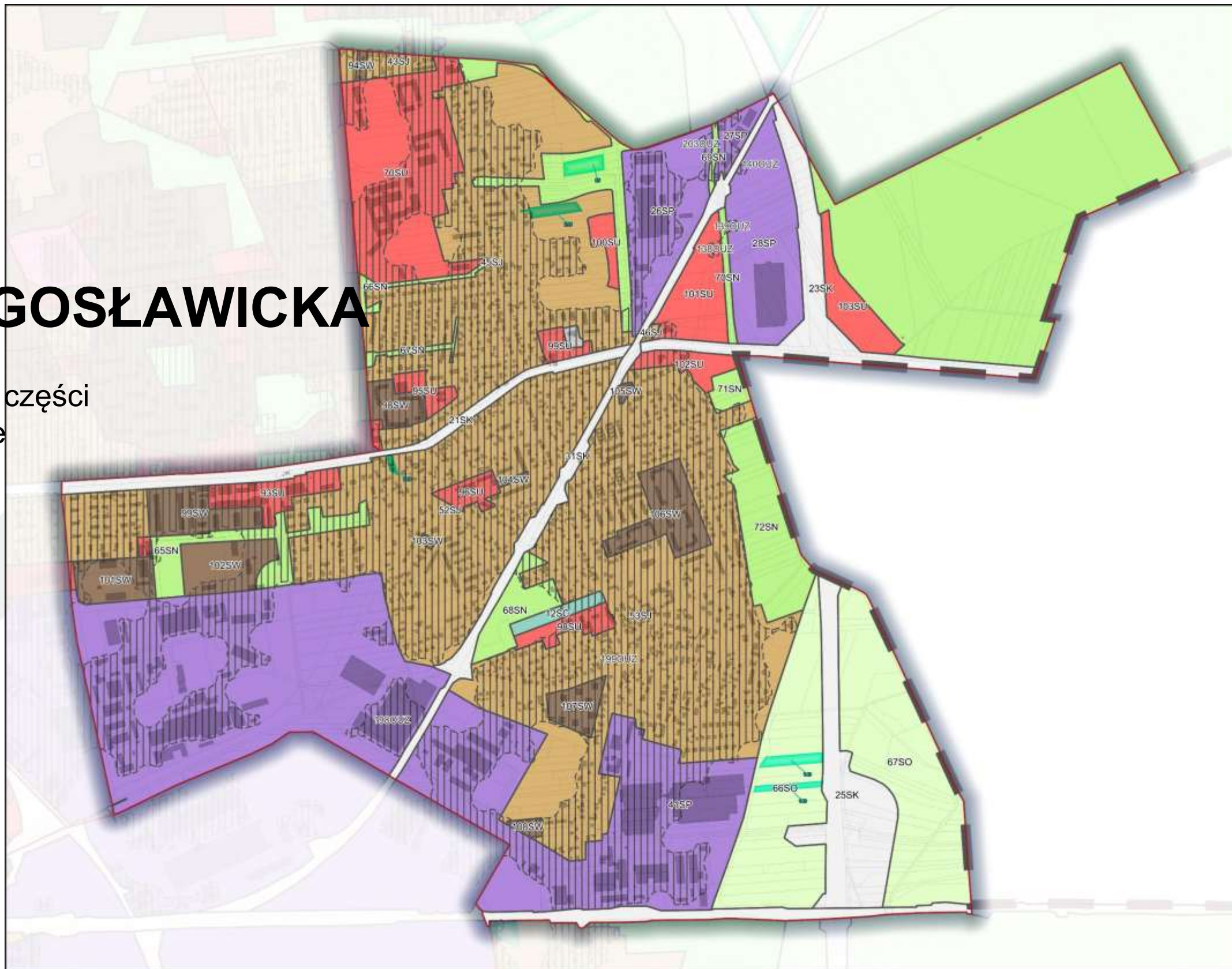
2 uwagi uwzględnione w części

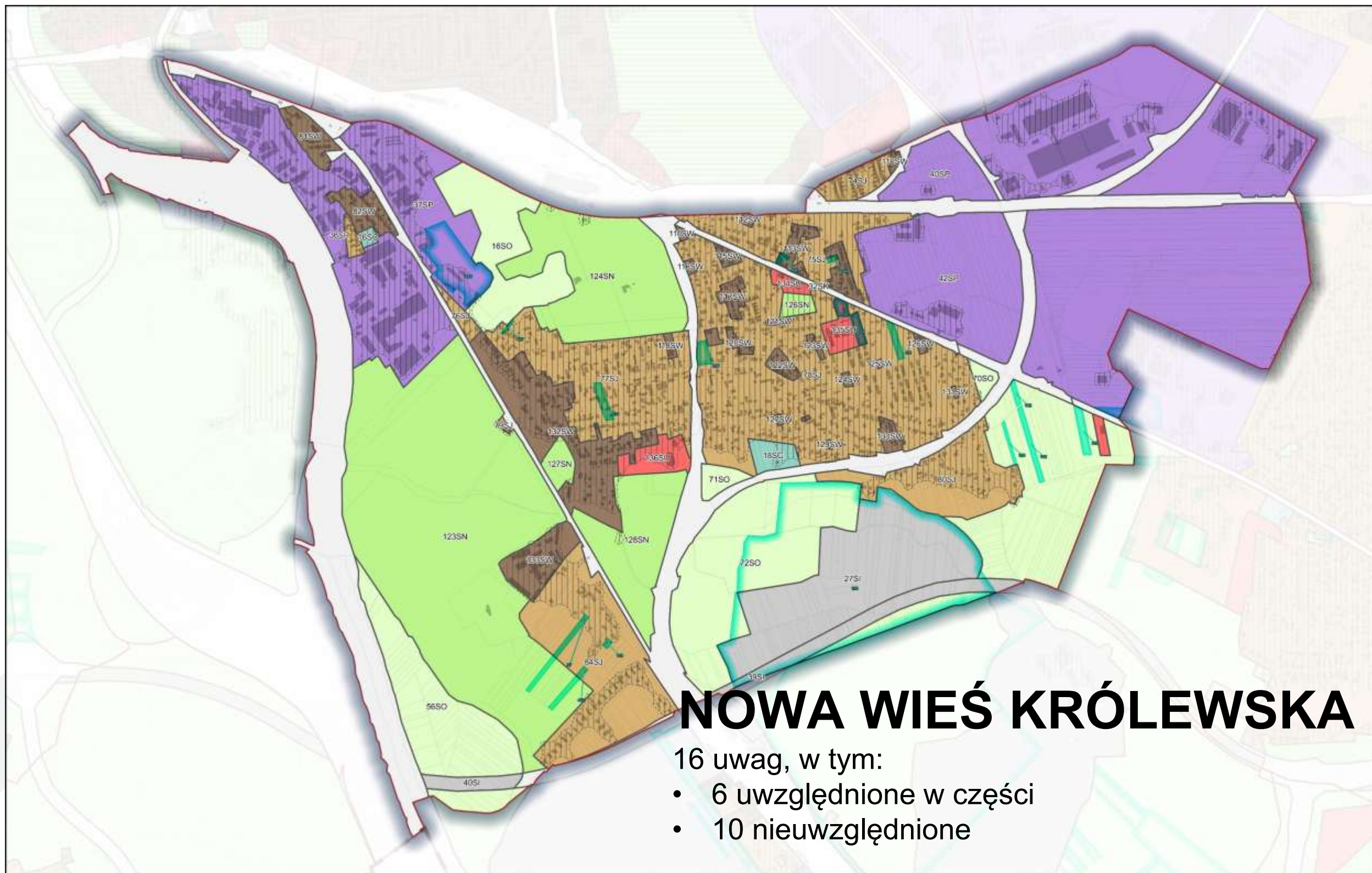


KOLONIA GOSŁAWICKA

4 uwagi, w tym:

- 1 uwzględniona w części
- 3 nieuwzględnione





NOWA WIEŚ KRÓLEWSKA

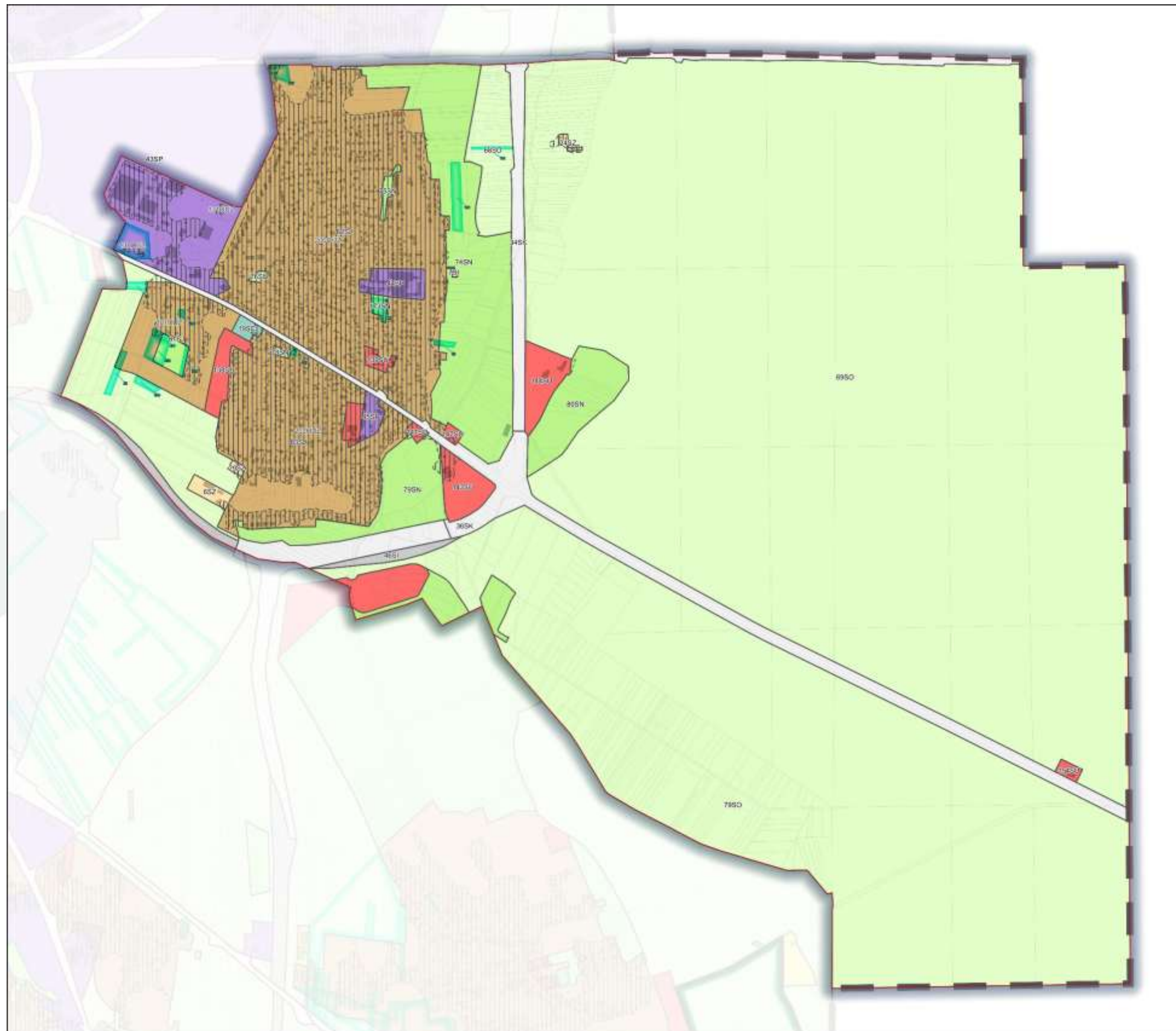
16 uwag, w tym:

- 6 uwzględnione w części
- 10 nieuwzględnione

GRUDZICE

14 uwag, w tym:

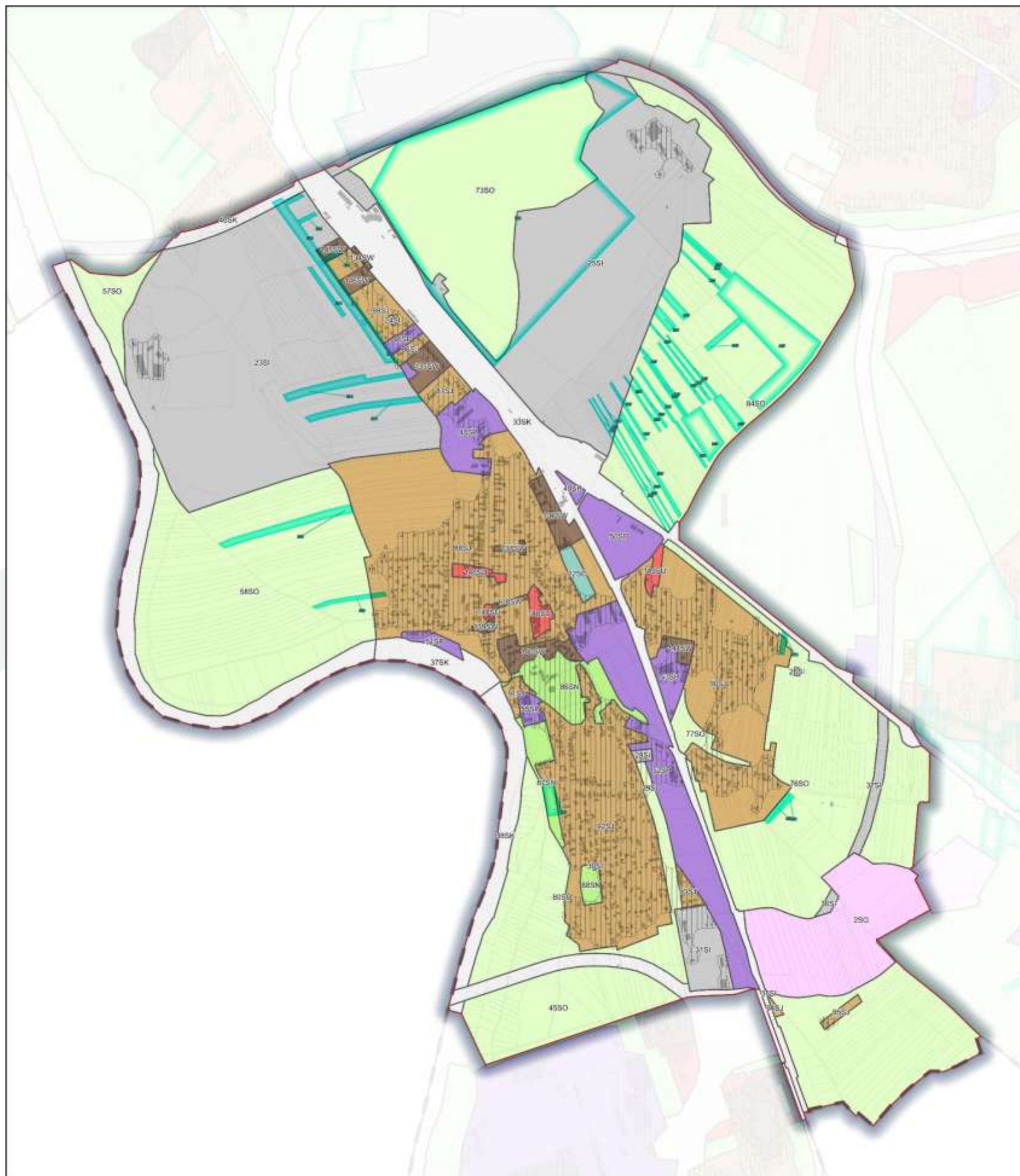
- 3 uwzględnione
- 2 uwzględnione w części
- 9 nieuwzględnione



GROSZOWICE

11 uwag, w tym:

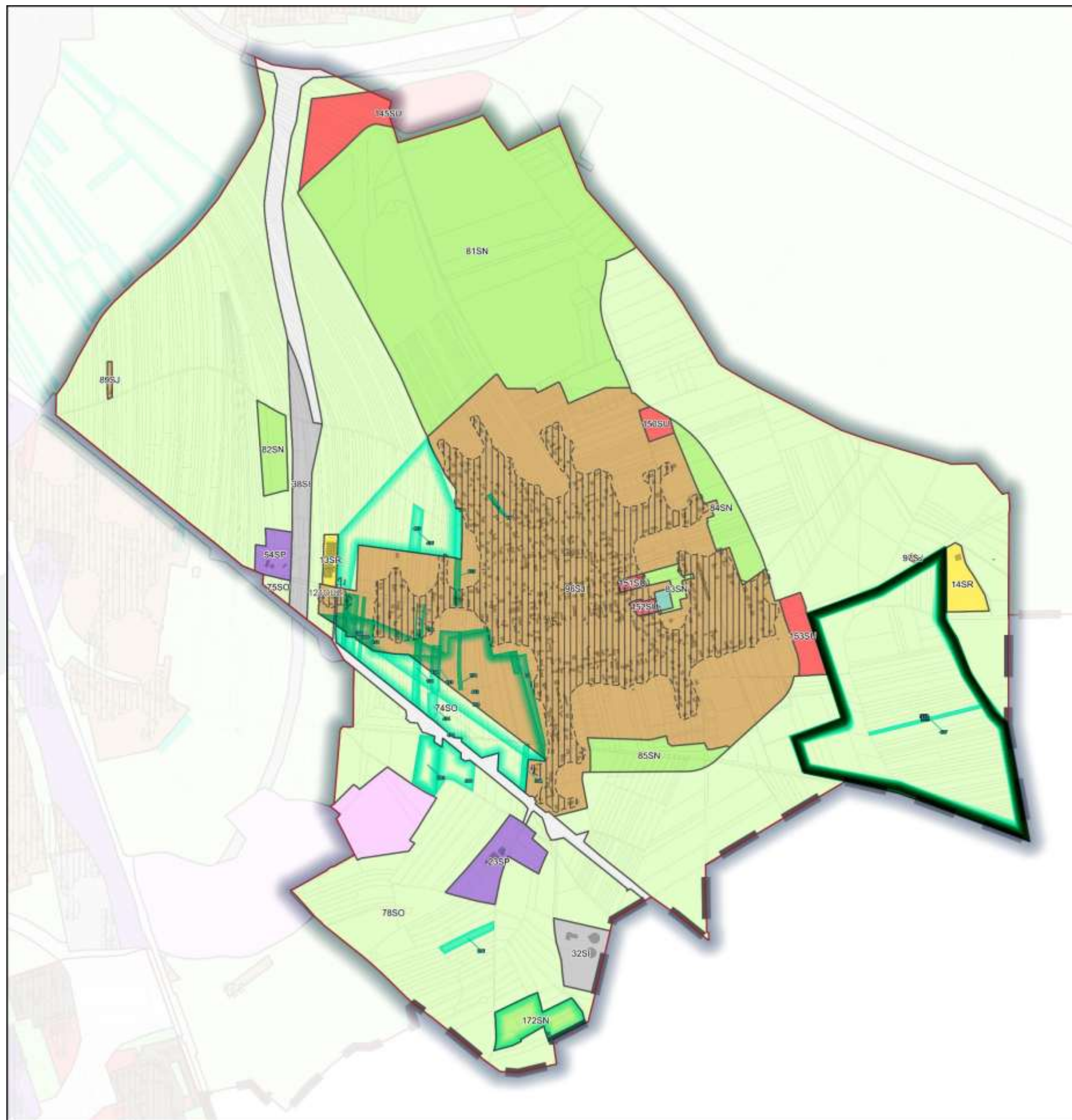
- 1 uwzględniona
- 2 uwzględnione w części
- 8 nieuwzględnione



MALINA

73 uwagi, w tym:

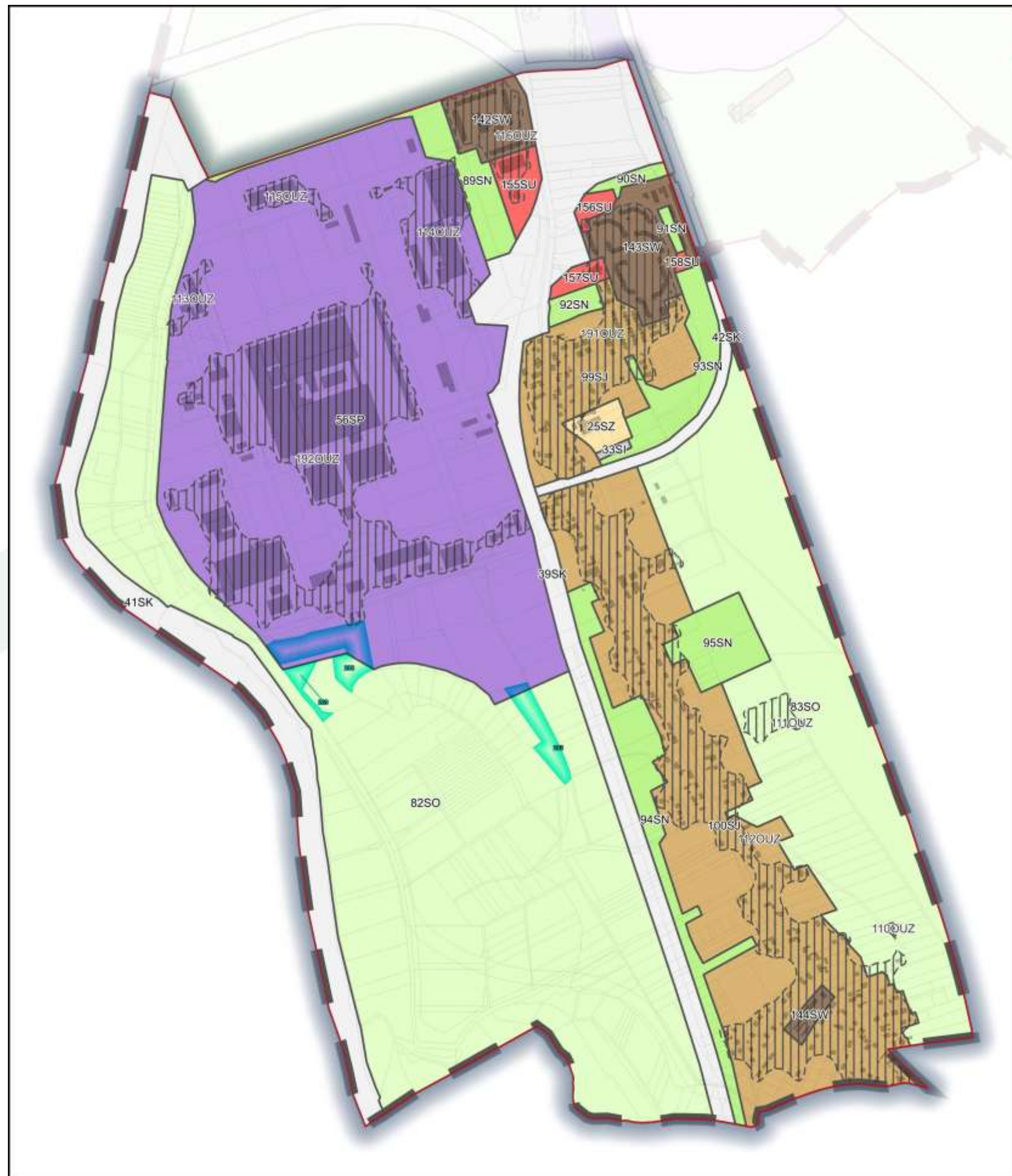
- 57 uwzględnione
- 7 uwzględnione w części
- 9 nieuwzględnione



GROTOWICE

2 uwagi, w tym:

- 1 uwzględniona w części
- 1 nieuwzględniona



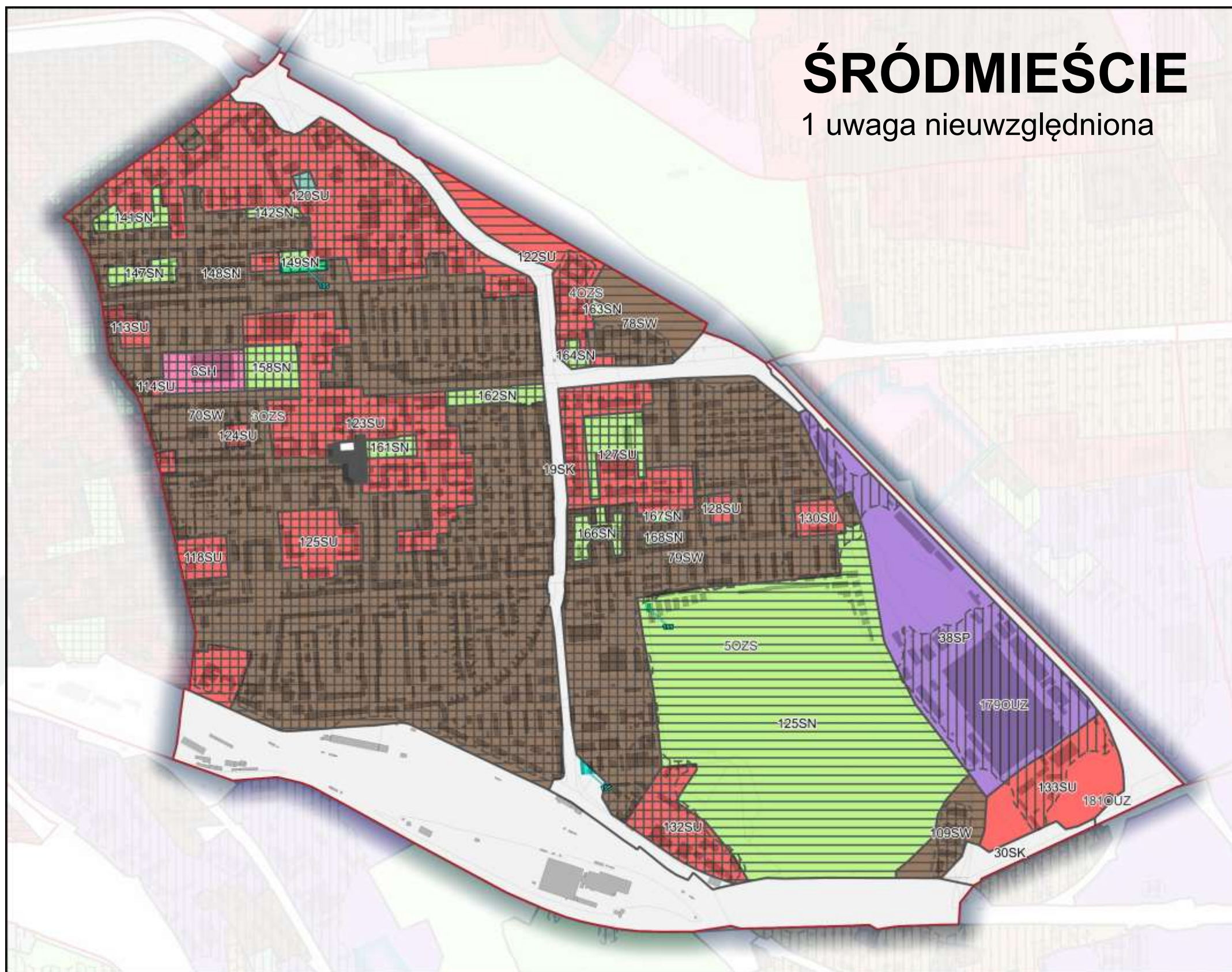
STARE MIASTO

2 uwagi nieuwzględnione



ŚRÓDMIEŚCIE

1 uwaga nieuwzględniona



Dziękuję za uwagę

Biuro Urbanistyczne

Urzędu Miasta Opola

e-mail bu@um.opole.pl

tel. **77 45 11 924**

