URZĄD MIASTA OPOLA – BIURO URBANISTYCZNE

45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel. /fax: 77 45 11 924

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OPOLA

Opole, 2025

Spis treści

1. Wprowadzenie 3

2. Przedmiot konsultacji społecznych 3

3. Informacje o konsultacjach społecznych 4

4. Formy konsultacji 5

5. Podsumowanie konsultacji 6

5.1. Uwagi 6

5.2. Spotkanie otwarte 6

5.3. Punkt konsultacyjny 7

5.4. Dyżur projektanta 7

6. Załączniki 7

6.1. Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego Opola w trakcie konsultacji społecznych 7

6.2. Protokół ze spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego Opola 7

6.3. Protokoły z dyżuru projektanta 7

6.4. Protokół z prowadzenia punktu konsultacyjnego 7

1. Wprowadzenie

System planowania przestrzennego w Polsce jest uregulowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: ustawa) 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 wprowadzono wiele modyfikacji, szczególnie na poziomie lokalnym. Przede wszystkim wprowadzona reforma wyeliminowała studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin przenosząc politykę przestrzenną do strategii rozwoju. Zobowiązano jednocześnie gminy do opracowania planów ogólnych, które będą stanowić prawo miejscowe i będą umożliwiały opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy. Istotnym elementem reformy są także zmiany na etapie konsultacji społecznych projektów aktów planowania przestrzennego, które polegają na określeniu zasad, zdefiniowaniu pojęcia konsultacji oraz interesariuszy, rozszerzeniu form konsultacji, określeniu ram, w tym zakresu czasowego prowadzenia konsultacji społecznych.

Niniejszy Raport podsumowujący przebieg konsultacji dotyczących projektu planu ogólnego Opola (dalej: Raport) przygotowano zgodnie z Rozdziałem 1a „Partycypacja społeczna" ustawy, na podstawie art. 8k ust. 2. Raport dotyczy projektu planu ogólnego Opola, który opracowywany jest na podstawie uchwały nr LXXXIV/1435/24 Rady Miasta Opola z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Opola. Obowiązek opracowania planu ogólnego wynika z art. 13a ustawy. Zgodnie z jego wymogami dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy. Plan ten sporządzono w formie danych przestrzennych i był procedowany zgodnie z art. 13i ustawy tj. zebrano wnioski, zaopiniowano i uzgodniono projekt, a także przeprowadzono konsultacje.

2. Przedmiot konsultacji społecznych

Przeprowadzone konsultacje społeczne dotyczyły projektu planu ogólnego Opola. Procedura i zakres merytoryczny dokumentu wynika z w/w ustawy oraz Rozporządzenia 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. Konsultowany projekt planu ogólnego Opola opracowano więc **w formie danych przestrzennych**. W planie tym określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, a dodatkowo obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Wraz z projektem planu sporządzono uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej oraz prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Opola składającą również z części tekstowej i graficznej.

Dane przestrzenne projektu planu ogólnego Opola (APP) zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola w zakładce: Planowanie przestrzenne pod adresem: https://www.bip.um.opole.pl/miasto-opole,42_4640. Dane te można przeglądać za pomocą przeglądarki danych przestrzennych udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii pod adresem: https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/

Biorąc pod uwagę, iż Interesariuszom trudno jest posługiwać się danymi przestrzennymi, na potrzeby prowadzonych konsultacji społecznych, opracowane dane przestrzenne projektu planu ogólnego Opola udostępniono w Systemie Informacji Przestrzennej pod adresem: https://arcgisportal.um.opole.pl/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=d967ac9645b1415cb575245b271249db. Link do dokumentu udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 7 w Biuletynie Informacji Publicznej opublikowano oprócz projektu planu ogólnego także:

- uzasadnienie, które składa się z części tekstowej i graficznej; część graficzna obejmuje dwa załączniki tj. prezentację uwarunkowań rozwoju oraz prezentację danych przestrzennych,
- prognozę oddziaływania na środowisko planu ogólnego Opola, która obejmuje tekst oraz trzy załączniki graficznej tj. uwarunkowania środowiska, zagrożenia środowiska oraz ocenę potencjalnych oddziaływań na środowisko wskutek realizacji planu,
- wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Materiały dodatkowe opublikowane w BIP to: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Opola, materiały instruktażowe Ministerstwa Rozwoju i Technologii, pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego – przykład wypełnionego formularza, instrukcja przeglądania danych przestrzennych, ulotka informacyjna przygotowana po przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz ulotka informacyjna przygotowana na potrzeby konsultacji społecznych. Przygotowane dwukrotnie ulotki stanowiły opracowania w niespecjalistycznym języku wyjaśniające zakres, zasady i konsekwencje planu ogólnego. Co istotne, projekt planu ogólnego przygotowano także w podziale na jednostki urbanistyczne z prezentacją graficzną (plik jpg) i tabelaryczną ustaleń (plik pdf).

Wszystkie materiały udostępnione elektronicznie były także dostępne w wersji tradycyjnej (papierowej) w siedzibie Biura Urbanistycznego Urzędu Miasta Opola (pl. Wolności 7-8 pok. 301).

3. Informacje o konsultacjach społecznych

Informacje o opracowywanym planie ogólnym Opola były na bieżąco wprowadzane i aktualizowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Opola, w zakładce Planowanie przestrzenne, tj. od 1 marca 2024 r. Zasady udostępniania informacji o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych reguluje art. 8h ustawy, dlatego:

- w dniu 11 czerwca 2025 r. opublikowano w lokalnej prasie (Gazeta Wyborcza) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Opola (art. 8h ust. 1 pkt 1),
- w dniu 11 czerwca 2025 r. zwrócono się z prośbą do rad dzielnic o udostępnienie informacji o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Opola (art. 8h ust. 1 pkt 2),

- w dniu 11 czerwca 2025 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Opola ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Opola (art. 8h ust. 1 pkt 2),
- w dniu 11 czerwca 2025 r. udostępniono informację na stronie internetowej Urzędu Miasta w zakładce „Dialog z mieszkańcami" (art. 8h ust. 1 pkt 3),
- w dniu 11 czerwca 2025 r. udostępniono informację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w zakładce „Planowanie przestrzenne" (art. 8h ust. 1 pkt 3),
- w dniu 11 czerwca 2025 r. udostępniono informację na portalu społecznościowym Facebook Urzędu Miasta (art. 8h ust. 1 pkt 4).

Dodatkowo w dniu 6 czerwca 2025 r. zwrócono się do rad dzielnic miasta z zaproszeniem na spotkanie informacyjne dotyczące planu ogólnego Opola, które zaplanowano na dzień rozpoczęcia konsultacji społecznych tj. 12 czerwca 2025 r. Na spotkaniu informacyjnym rozdano przedstawicielom rad dzielnic materiały informacyjnej tj. ulotki oraz prezentację danych przestrzennych projektu planu ogólnego Opola odnoszące się do granic dzielnic.

W celach informacyjnych i promocyjnych opracowano również **dodatkowe** materiały graficzne tj. plakat informujący o konsultacjach, a także dwie ulotki zawierające skrót informacji, w tym pierwsza na temat reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce i konieczności opracowania planu ogólnego i druga o konsultowanym projekcie planu ogólnego. Materiały te były rozpowszechnione zarówno w formie elektronicznej, jaki i tradycyjnej, czyli Internecie oraz wydrukowane, rozdawane podczas spotkań w nakładzie 300 sztuk ulotek.

Realizując obowiązek art. 8h ust. 4 ustawy wszystkie informacje o konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Opola były dostępne do dnia zakończenia konsultacji społecznych, a część informacji dostępna jest nadal.

4. Formy konsultacji

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego Opola były prowadzone od 12 czerwca 2025 r. do 11 lipca 2025 r. i obejmowały następujące formy:

- zbieranie uwag w postaci papierowej przekazanej osobiście w budynkach Urzędu Miasta Opola (Rynek – Rausz, pl. Wolności 7/8),
- zbieranie uwag w postaci papierowej przekazanej pocztą na adres: Urząd Miasta Opola, Rynek-Ratusz, 45-015 Opole,
- zbieranie uwag w postaci elektronicznej przekazanej na adres e-mail: bu@um.opole.pl,
- zbieranie uwag za pomocą Elektronicznej Skrzynki Podawczej,
- spotkanie otwarte z udziałem Prezydenta Miasta Opola w dniu 26 czerwca 2025 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta Opola Rynek - Ratusz
- prowadzenie punktu konsultacyjnego w dniach od 12 czerwca 2025 r. do 11 lipca 2025 r. od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00-14.00 w siedzibie Biura Urbanistycznego, pl. Wolności 7-8, pok. 301,

- prowadzenie telefonicznego punktu konsultacyjnego w dniach od 12 czerwca 2025 r. do 11 lipca 2025 r. od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00-14.00 pod numerami telefonów: 774511924, 774511925, 774511926
- dyżury projektanta w dniu 3 lipca 2025 r. oraz 10 lipca 2025 r. w godz. 15.00-17.00.

Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji ustalono w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona Interesariuszy. Konsultacje były prowadzone zarówno w godzinach pracy jak i po godzinach pracy, w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a także z możliwością porozumiewania się na odległość. Wszystkie formy konsultacji spotkały się z dużym zainteresowaniem Interesariuszy.

5. Podsumowanie konsultacji

5.1. Uwagi

Zbieranie uwag jest jedną z podstawowych form konsultacji społecznych w procedurach planistycznych aktów planowania przestrzennego. Sposób zgłaszania uwag jest uregulowany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu ogólnego Opola uwagi należało wnosić w terminie do 11 lipca 2025 r. Uwagi wnoszono na piśmie, na formularzu, którego wzór był powszechnie dostępny zarówno w formie elektronicznej, jak i tradycyjnej, z możliwością konsultacji i weryfikacji wypełnienia w siedzibie Biura Urbanistycznego. Uwagi składano w następujących formach:

- w postaci papierowej przekazanej osobiście do Urzędu Miasta Opola (Rynek 1A lub pl. Wolności 7/8 pok. 314),
- w postaci papierowej przekazanej pocztą na adres: Urząd Miasta Opola, Rynek 1A, 45-015 Opole,
- w formie dokumentu elektronicznego przekazanego na adres e-mail: bu@um.opole.pl,
- w formie dokumentu elektronicznego przekazanego za pomocą Elektronicznej Skrzynki Podawczej.

Do planu ogólnego złożono ogółem 496 pism, które Prezydent Miasta Opola proponuje rozstrzygnąć w sposób określony w załączonym wykazie uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego Opola.

5.2. Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte odbyło się 26 czerwca 2025 r. w godzinach 15.00-17.00, w sali 312 w Ratuszu Urzędu Miasta Opola. Informacja o spotkaniu otwartym była powszechnie dostępna, a podczas spotkania zaprezentowano projekt planu ogólnego, rozdawano ulotki informacyjne, a przede wszystkim umożliwiono uczestnikom zgłoszenie się do dyskusji. Interesariusze mieli więc możliwość wypowiadania się, zadawania pytań i zgłaszania uwag, co służyło poznaniu potrzeb, zbieraniu stanowisk.

W spotkaniu wzięło udział 58 osób, w tym 4 pracowników Biura Urbanistycznego oraz I Zastępca Prezydenta Miasta Opola. Wśród Interesariuszy obecni byli m.in.: osoby fizyczne – najczęściej właściciele poszczególnych nieruchomości, firm działających na obszarze Opola, pracownicy wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Opola, przedstawiciele jednostek pomocniczych gminy – rad dzielnic. Do dyskusji zgłosiło się 29 osób, ale w trakcie prowadzenia spotkania 6 osób zrezygnowało z zabierania głosu.

Wśród podnoszonych kwestii najczęściej Interesariusze odnosili się do wyznaczenia większej ilości terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (w Chmielowicach, Świerklach, Czarnowąsach, Nowej Wsi Królewskiej, Bierkowicach, Gosławicach). Protokół ze spotkania otwartego stanowi załącznik do niniejszego Raportu.

5.3. Punkt konsultacyjny

Punkt konsultacyjny był prowadzony w dniach od 12 czerwca do 11 lipca 2025 r. od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00-14.00 telefonicznie oraz stacjonarnie. W punkcie konsultacyjnym wyjaśniano ustalenia planu ogólnego, udzielano pomocy przy korzystaniu z przeglądarki danych przestrzennych i przy składaniu uwag. Protokół stanowi załącznik do niniejszego Raportu.

5.4. Dyżur projektanta

Dyżury projektanta były zaplanowane w dwóch terminach tj. w dniu 3 lipca 2025 r. oraz 10 lipca 2025 r. w godz. 15.00-17.00. Podczas indywidualnej rozmowy Interesariusze mogli uzyskać informacje na temat projektu planu ogólnego. Dyżury projektanta spotkały się z dużym zainteresowaniem, dlatego wyznaczono dodatkowy termin rozmów indywidualnych – telefoniczny. Z dodatkowej formy konsultacji skorzystało 13 osób. Protokoły z dyżuru stanowią załącznik do niniejszego Raportu.

6. Załączniki

6.1. Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego Opola w trakcie konsultacji społecznych

6.2. Protokół ze spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego Opola

6.3. Protokoły z dyżuru projektanta

6.4. Protokół z prowadzenia punktu konsultacyjnego

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego Opola w trakcie konsultacji społecznych

lp.	data wpływu uwagi	oznaczenie uwagi	oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta	uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1	16.06.2025	U1	166101_1.0146.1035	uwzględniona w części	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, wysokości zabudowy 9 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 60%. Uwaga uwzględniona w części, ponieważ znaczna część działki objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 0,5, wysokości 10 m, powierzchni zabudowy 25% i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. W części uwaga nieuwzględniona (część działki objęta jest strefą otwartą), ponieważ obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje jedynie fragment nieruchomości, usytuowany przy drodze. Poza tym występuje tu grunt rolny klasy IIIb, zagrożony podtopieniami i dlatego objęto go strefą otwartą.
2	17.06.2025	U2	166101_1.0118.538/6	uwzględniona	**JU Chabry, strefa usługowa 54SU** Wniesione pismo jest wnioskiem do planu ogólnego Opola, złożonym jednak w trakcie konsultacji społecznych – dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub strefy usługowej. Wniosek uwzględniony – działka objęta jest strefą usługową, o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 2,0, maksymalnej wysokości 20 m, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40% i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwaga uwzględniona, ponieważ w planie ogólnym uwzględnia się dotychczasowy stan zagospodarowania terenu.
3	20.06.2025	U3	166101_1.0061.394 166101_1.0061.393 166101_1.0061.392 166101_1.0061.391 166101_1.0061.390 166101_1.0061.389 166101_1.0061.388 166101_1.0061.387 166101_1.0061.430 166101_1.0061.429 166101_1.0061.428 166101_1.0061.427 166101_1.0061.426 166101_1.0061.425	uwzględniona	**JU Półwieś, strefa zieleni i rekreacji 35SN** Uwaga dotyczy wprowadzenia strefy usługowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 1,5, wysokości 16 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnioskodawca powołuje się także na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W konsultowanym projekcie planu ogólnego wyznaczona strefa zieleni i rekreacji wynikała z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia terenu na ogrody działkowe i usługi (ZD/U). Intensywność zabudowy wynosi 0,5, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%. Dopuszczono jedynie usługi sportu i rekreacji. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego: intensywność zabudowy wynosi maksymalnie 1,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% i wysokość zabudowy do 16 m.

			166101_1.0061.424 166101_1.0061.423 166101_1.0061.422 166101_1.0061.421 166101_1.0061.420 166101_1.0061.399		Uwzględnia się uwagę w zakresie wprowadzenia strefy usługowej i postulowanych parametrów i wskaźników urbanistycznych.
4	26.06.2025	U4	166101_1.0146.670	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę i ustanowienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ przez działkę przebiega strefa bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, a w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest na teren rolniczy. Poza tym działka nie jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i dlatego brak przesłanek do włączenia jej do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
5	27.06.2025	U5	166101_1.0005.162 166101_1.0005.65	nieuwzględniona	**JU Bierkowice, strefa zieleni i rekreacji 26SN, strefa usługowa 163SU** Uwaga dotyczy objęcia całej działki 65 i większej części działki 162 strefą usługową. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy północnej stanowiącej uciążliwą arterię komunikacyjną o dużym natężeniu ruchu i ograniczonej dostępności.
6	27.06.2025	U6	1467, 1468, 1469, 1446/8 obręb Wójtowa Wieś	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa zieleni i rekreacji 108SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 67SJ** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ realizowana jest już inwestycja. Uwzględnia się uwagę w zakresie wprowadzenia strefy usługowej i określonych w obowiązującym planie parametrów i wskaźników urbanistycznych.
7	30.06.2025	U7	3118, 3119, 3121, 3122, 3124, 3125 obręb Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy i objęcia nim działek Wnioskodawcy. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
8	30.06.2025	U8	111	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 6SJ, strefa otwarta 7SO** Nie podano obrębu ani identyfikatora działki; prawdopodobnie działka 166101_1.0141.111. Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą 6SJ. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym jednoznacznie określono zasięg przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

9	30.06.2025	U9	obszar Opola	uwzględniona w części	Pismo wpłynęło w terminie składania uwag do projektu planu ogólnego Opola, ale nie zostało przygotowane na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. Uwaga dotyczy dokumentów opracowanych na potrzeby planu ogólnego tj. Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Opola oraz Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Opola. Wnioskodawca zarzuca dokumentom rażące uchybienia. Wnioskodawca przekazał pismo do Ministerstwa Środowiska i Klimatu, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. RDOŚ w Opolu pismo przekazała według właściwości do Prezydenta Miasta Opola. Uwzględnia się uwagę w części dotyczącej Prognozy oddziaływania na środowisko tj. po uprzednim wystąpieniu do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska skorygowano informacje zawarte w dokumentacji. W odniesieniu do Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Opola przekazano treść uwagi Autorom dokumentu w ramach rękojmi.
10	30.06.2025	U10	166101_1.0055.3/4 166101_1.0055.4/2 166101_1.0055.2/1 166101_1.0055.3/3	uwzględniona w części	**JU Gosławice, strefa zieleni i rekreacji 45SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę pawilonu handlowo-usługowego i wprowadzenia strefy usługowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40-50%, maksymalnej wysokości 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 10-15%. Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej objęcia działek strefą usługową o wnioskowanych parametrach i wskaźnikach, ale nie uwzględnia się proponowanego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ jego wartość minimum wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów i wynosi 30%.
11	30.06.2025	U11	1413, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1426, 1428, 1429 obręb Gosławice	uwzględniona w części	**JU Armii Krajowej, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 89SW** Uwaga dotyczy uwzględnienia w profilu podstawowym terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu usług oraz terenu handlu wielkopowierzchniowego, a w profilu dodatkowym terenu infrastruktury technicznej, a także maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 3,6, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 40 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 15%. Uwzględnia się uwagę w części dotyczącej dopuszczonej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy. W pozostałej części nie uwzględnia się uwagi. W projekcie planu ogólnego nie ma możliwości modyfikacji profilu podstawowego w ramach dopuszczonej strefy planistycznej, ponieważ wynika on z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, a w profilu dodatkowym nie przewiduje się terenu handlu wielkopowierzchniowego, ponieważ na osiedlu Armii Krajowej wyznaczono jedną strefę dedykowaną takiej funkcji. Brak również możliwości uwzględnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, ponieważ w/w Rozporządzenia wynika, iż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w takiej strefie wynosi 30%.

12	30.06.2025	U12	1867 obręb Opole	nieuwzględniona	**JU Stare Miasto, strefa usługowa 117SU** Uwaga dotyczy wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o profilu podstawowym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług teren handlu wielkopowierzchniowego i z profilem dodatkowym teren infrastruktury technicznej, a także maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 5,6, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 80%, maksymalnej wysokości zabudowy 30 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 15%. Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ wyznaczona strefa planistyczna uwzględnia przeznaczenie terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy zauważyć, iż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwej linii kolejowej z zagrożeniem hałasem, drganiami jest niekorzystna dla ewentualnych, przyszłych mieszkańców. Wnioskowanych wskaźników urbanistycznych również nie uwzględnia się. Brak możliwości uwzględnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, ponieważ z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów wynika, iż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie usługowej wynosi 30%.
13	01.07.2025	U13	166101_1.0098.1621	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa otwarta 39SO** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka położona jest na terenach rolnych, poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Dotychczas nie opracowano tu planu miejscowego przeznaczającego działkę na cele mieszkaniowe. Brak zatem przesłanek do objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
14	01.07.2025	U14	166101_1.0055.28 166101_1.0055.27/2	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa otwarta 62SO** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do sąsiedniej strefy usługowej ewentualnie wprowadzenia innych usług (rzemieślniczych, społecznych, medycznych, sportowo-rekreacyjnych, turystycznych). W pkt 7.3 formularza wskazano także na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ wyznaczona strefa planistyczna zgodna jest z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczającego działki na tereny rolnicze.
15	01.07.2025	U15	166101_1.0055.7	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa otwarta 62SO** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do sąsiedniej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefą usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony był na cele rolnicze oraz drogę publiczną, a poza tym uwzględniono uwagę dotyczącą powiększenia strefy górnictwa.
16	02.07.2025	U16	166101_1.0150.567	uwzględniona w części	**JU Chmielowice, strefa zieleni i rekreacji 105SN**

					Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną. Uwzględnia się uwagę w części, tj. część nieruchomości obejmuje się strefą 59SJ, ponieważ niewielki fragment objęty jest obszarem uzupełnienia zabudowy, a poza tym wynika to z modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartego w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
17	02.07.2025	U17	337 obręb Malina	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Uwaga dotyczy uwzględnienia przekwalifikowania budynków (gospodarczego i części mieszkalnego) na cele handlowo-produkcyjne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ budynek w bazie EGiB jest zakwalifikowano jako mieszkalny, zameldowane są w nim osoby, a prowadzenie działalności gospodarczej jest możliwe zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem. Nie ma natomiast w planie ogólnym możliwości połączenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy gospodarczej (funkcji mieszkaniowej z przemysłową).
18	03.07.2025	U18	2246, 2247, 2248, 2249, 2267, 2263, 2268, 2262, 2261, 2260	uwzględniona	**JU Malina, strefa otwarta 78SO** Działki, do których odnosi się uwaga oznaczono na załączniku graficznym. Uwaga dotyczy objęcia działek strefą zieleni i rekreacji ze względu na planowany rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych. Uwzględnia się uwagę, ponieważ działki usytuowane są w sąsiedztwie lasów i wód powierzchniowych i mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
19	03.07.2025	U19	166101_1.0141.2728 166101_1.0141.3254 166101_1.0141.3350 166101_1.0141.3238 166101_1.0141.3346 166101_1.0141.3353 166101_1.0141.3241 166101_1.0141.3349 166101_1.0141.3242	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 12SO, 13SO** Uwaga dotyczy możliwości lokalizacji magazynów energii w ramach strefy gospodarczej SP lub strefy infrastruktury SI. Nie uwzględnia się uwagi i nie wyznacza się strefy gospodarczej ani strefy infrastruktury technicznej ze względu na bliskie sąsiedztwo Odry i przebiegający korytarz ekologiczny, a także występowanie terenów zagrożonych powodzią.
20	03.07.2025	U20	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uwzględnia się uwagę i teren objęty w konsultowanym projekcie planu ogólnego strefą 3SG włącza się do strefy otwartej 79SO. Niezależnie od określonej strefy planistycznej występujące tu złoże Malina I, stanowi rezerwę kruszywa, które w przyszłości może być eksploatowane.
21	03.07.2025	U21	166101_1.0140.234	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa otwarta 10SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej intensywności zabudowy 1,0, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka znajduje się na obszarze, który nie jest objęty przeznaczeniem na cele mieszkaniowe w obowiązującym planie, położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy i na jej części znajduje się grunt leśny.
22	03.07.2025	U22	603	uwzględniona w części	**JU Świerkle, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ, strefa otwarta 10SO** Wnioskodawca nie określił w piśmie oczekiwań, ale uczestnicząc w spotkaniu z projektantem podczas dyżuru wnosił o objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

					Działka objęta jest w części strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co zgodne jest z oczekiwaniami Wnioskodawcy, a w części strefą otwartą. Nie uwzględnia się uwagi w części, ponieważ działka nie jest objęta przeznaczeniem na cele mieszkaniowe w obowiązującym planie i w znacznej części położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
23	03.07.2025	U23	604	uwzględniona w części	**JU Świerkle, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ, strefa otwarta 10SO** Wnioskodawca nie określił w piśmie oczekiwań, ale uczestnicząc w spotkaniu z projektantem podczas dyżuru wnosił o objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działka objęta jest w części strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co zgodne jest z oczekiwaniami Wnioskodawcy, a w części strefą otwartą. Nie uwzględnia się uwagi w części, ponieważ działka nie jest objęta przeznaczeniem na cele mieszkaniowe w obowiązującym planie i w znacznej części położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
24	03.07.2025	U24	24	uwzględniona	**JU Świerkle, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ, strefa otwarta 10SO** Wnioskodawca nie określił w piśmie oczekiwań, ale uczestnicząc w spotkaniu z projektantem podczas dyżuru wnosił o objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działka objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co zgodne jest z oczekiwaniami Wnioskodawcy.
25	04.07.2025	U25	166101_1.0059.1639 166101_1.0059.1640	uwzględniona w części	**JU Grudzice, strefa otwarta 39SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnioskodawca powołuje się na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie uwzględnia się uwagi w części, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości planowana jest budowa obwodnicy południowej miasta, a także zlokalizowane jest składowisko popiołów Elektrowni Opole. Poza tym działki nie są objęte przeznaczeniem na cele mieszkaniowe w obowiązującym planie i położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
26	04.07.2025	U26	166101_1.0049.263/6	nieuwzględniona	**JU Wróblin, strefa otwarta 18SO (fragment strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 12SJ)** Uwaga złożona dwukrotnie – ponowiona i uzupełniona 11.07.2025 r. Uwaga dotyczy uwzględnienia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwej arterii komunikacyjnej. W decyzji o warunkach zabudowy wskazano na uciążliwe oddziaływanie komunikacji drogowej tj. hałas i drgania, a także na konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego ze względu na zagrożenie powodziowe.
27	04.07.2025	U27	166101_1.0141.3294	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 12SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioskodawca powołuje się na archiwalne dokumenty tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2000 r., a także akt notarialny i zaświadczenie z Urzędu Gminy Dobrzeń Wielki.

					Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ od 2000 r. nastąpiły istotne zmiany w zagospodarowaniu terenu tj. zrealizowano obwodnicę Czarnowąsów, w 2016 r. w Gminie Dobrzeń Wielki przyjęto zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borki, w której nieruchomość Wnioskodawcy została przeznaczona na teren komunikacji i zieleni izolacyjnej. Po zmianie granic administracyjnych w 2017 r. i włączeniu terenu do Opola, w 2019 r. przyjęto nowy plan zagospodarowania przestrzennego „Borki" w Opolu, w którym nieruchomość przeznaczono na tereny rolnicze. Objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest niewłaściwe ze względu na uciążliwe oddziaływanie komunikacji drogowej tj. hałas, drgania, a także zanieczyszczenia.
28	04.07.2025	U28	543, 548, 549, 554	uwzględniona w części	**JU Krzanowice, strefa otwarta 21SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefy usługowej. Wnioskodawca powołuje się na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, w którym nieruchomości były objęte strefą mieszkaniową. Uwaga uwzględniona w części tj. działki 548 i 549 objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W odniesieniu do pozostałych działek uwagi nie uwzględnia się ze względu na bliskie sąsiedztwo rzeki, możliwe podtopienia i konieczność zachowania korytarza ekologicznego. Należy przy tym zaznaczyć, iż w planie ogólnym nie określa się przeznaczenia terenu, a jedynie strefy planistyczne, które dopuszczają określone profile. Przeznaczenie terenu zostanie określone dopiero na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
29	06.07.2025	U29	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Uwaga złożona w dwóch egzemplarzach przez e-doręczenia oraz e-mail (w e-doręczeniu nie było załączników). Uwaga dotyczy rezygnacji z uciążliwych usług w strefie 2SU oraz zmiany strefy 3SJ na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 45%, wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ z merytorycznego zakresu planu ogólnego wynika, iż możliwe jest określenie profilu funkcjonalnego strefy z jednoznacznie przyjętym zestawem dopuszczonych przeznaczeń terenu, które wynikają z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Nie ma zatem możliwości wyeliminowania pewnych rodzajów usług ze strefy usługowej albo ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie należy zauważyć, iż przeznaczenia terenu ustalane są dopiero w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który w przyszłości zdecyduje, jakiego rodzaju usługi będą mogły być zlokalizowane na przedmiotowej działce.
30	06.07.2025	U30	2505, 2494	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 6SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy zmiany strefy otwartej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwagę przekazano dwukrotnie. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ teren sąsiaduje z obwodnicą Czarnowąsów. Poza tym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono jednoznacznie przeznaczenie terenu, które zostało uwzględnione w projekcie planu ogólnego. Jedynie część działki objęta obszarem uzupełnienia zabudowy znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Należy przy tym

					zaznaczyć, iż tereny komunikacji (w tym przypadku droga dojazdowej, o której mowa w piśmie) mogą być realizowane w strefie otwartej.
31	07.07.2025	U31	166101_1.0144.103	uwzględniona	**JU Borki, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 4SJ** Pismo dotyczące planu ogólnego złożono jako wniosek, ale wpłynęło w trakcie konsultacji społecznych, dlatego zostało zakwalifikowane jako uwaga. Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o intensywności zabudowy od 0,5 do 1,0, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy do 30%, maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Uwaga uwzględniona, tj. na przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym określono przeznaczenie terenu na usługi, co mieści się w profilu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
32	07.07.2025	U32	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
33	07.07.2025	U33	166101_1.0150.1345 166101_1.0150.1264 166101_1.0150.1056 166101_1.0150.1347 (część)	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa zieleni i rekreacji 99SN** Uwaga dotyczy uwzględnienie możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 6 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 60%. Do pisma załączono kopię złożonego wniosku do planu ogólnego. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej dopuszczona może być jedynie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a strefa zieleni i rekreacji ma na celu zachowanie ciągu ekologicznego w dolinie Prószkówki. W strefie zieleni i rekreacji mogą być natomiast zlokalizowane tereny usług sportu i rekreacji.
34	07.07.2025	U34	166101_1.0150.1246 166101_1.0150.1245 166101_1.0150.1244	uwzględniona w części	**JU Chmielowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 63SJ, strefa otwarta 42SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Do pisma załączono kopię złożonego wniosku do planu ogólnego. Uwaga uwzględniona jest w części, tj. znaczna część działki 1244 objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 25%, ale o wyższej niż wnioskowana wysokości zabudowy tj. 12 m oraz niższym niż wnioskowany wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej tj. 30%. W odniesieniu do pozostałych działek nie uwzględnia się uwagi, ponieważ brak odpowiedniego (mieszkaniowego) przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a poza tym działki położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
35	07.07.2025	U35	166101_1.0141.2532	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 14SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia możliwości lokalizacji zabudowy jednorodzinnej. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na działce nie są spełnione przesłanki do objęcia strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Brak tu istniejącej zabudowy, odpowiedniego (mieszkaniowego) przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy.

36	07.07.2025	U36	166101_1.0141.379 166101_1.0141.407 166101_1.0141.406 166101_1.0141.449 166101_1.0141.377	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową14SZ, strefa otwarta 7SO** Złożone pismo to uwaga do projektu planu ogólnego oraz wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Czarnowąsy III" w Opolu. Wnioskodawca odwołuje się także do złożonego wniosku do planu ogólnego (2024 r.) i dlatego dołączono kopię zwrotnego potwierdzenia odbioru na dowód nadania wniosku w terminie (poz. A293 i A294 w Wykazie wniosków do projektu planu ogólnego Opola). Uwaga dotyczy powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50%. W odniesieniu do projektu planu ogólnego uwzględnia się uwagę, ponieważ jest to związane z nieznacznym poszerzeniem wytyczonej strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wzdłuż istniejącej drogi wyposażonej w infrastrukturę techniczną i stanowiącej własność jednego właściciela. Dopuszczony profil strefy planistycznej obejmuje także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co zgodne jest z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
37	07.07.2025	U37	166101_1.0098.2847	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 84SJ, strefa zieleni i rekreacji 123SN** Uwaga dotyczy powiększenia strefy 84SJ i uwzględnienia całej nieruchomości w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie Wnioskodawca powołuje się na prawomocne pozwolenie na budowę, wydane dla niewielkiej części nieruchomości, w którym dopuszczono maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomość usytuowana jest w bliskim sąsiedztwie Odry stanowiącej ważny korytarz ekologiczny i pełniącej jednocześnie funkcję terenu rekreacyjno-wypoczynkowego. Nie uwzględnia się także uwagi w zakresie dopuszczenia wyższego udziału powierzchni zabudowy, ponieważ jest to strefa, w której nie przewiduje się znacznej intensyfikacji zabudowy, w tym szeregowej, ani grupowej.
38	07.07.2025	U38	166101_1.0149.278 166101_1.0149.277 166101_1.0149.274 166101_1.0149.273 166101_1.0149.272 166101_1.0149.784	nieuwzględniona	**JU Żerkowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 58SJ, strefa otwarta 40SO** Uwaga dotyczy objęcia całych nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 35%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym jednoznacznie wytyczono liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz dopuszczone parametry i wskaźniki urbanistyczne.
39	07.07.2025	U39	166101_1.0149.807/9 166101_1.0149.99/2 166101_1.0149.100/2 166101_1.0149.101/2 166101_1.0149.102/4	nieuwzględniona	**JU Żerkowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 59SJ, strefa otwarta 38SO** Uwaga dotyczy objęcia całych nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 35%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym jednoznacznie wytyczono liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz dopuszczone parametry i wskaźniki urbanistyczne.
40	07.07.2025	U40	166101_1.0150.1311	uwzględniona w części	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO**

					Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 35%. Nie uwzględnia się uwagi na całej działce, ponieważ przebiega tu linia wysokiego napięcia, wzdłuż której strefa bezpieczeństwa wnosi około 40 m. Część działki, położona poza strefą bezpieczeństwa objęta jest strefą usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%.
41	07.07.2025	U41	2497, 141, 2633 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 6SO** Uwaga dotyczy zmiany strefy otwartej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie jak w poz. U30.
42	07.07.2025	U42	Groszowice – strefa infrastruktury 23SI	uwzględniona	**JU Groszowice, strefa infrastruktury 23SI** Uwaga dotyczy Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Opola, w którym oznaczono jezioro chłodu na terenie istniejącego składowiska odpadów komunalnych, objętego rekultywacją wyrobiska poeksploatacyjnego, wyniku której nie istnieje już zbiornik wodny ani ostoje fauny. W projekcie planu ogólnego na terenie składowiska odpadów komunalnych wprowadzono strefę infrastruktury, co zgodne jest ze stanem faktycznym i oczekiwaniami Zarządcy terenu. Jednocześnie w załączniku nr 1 do Uzasadnienie planu ogólnego wprowadzono korekty na obszarze składowiska. W odniesieniu do Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Opola przekazano treść uwagi Autorom dokumentu w ramach rękojmi w celu weryfikacji aktualności informacji.
43	07.07.2025	U43	166101_1.0055.113/2 166101_1.0055.114/2 166101_1.0055.115 166101_1.0055.116 166101_1.0055.117 166101_1.0055.118/5 166101_1.0055.119/6 166101_1.0055.120/6 166101_1.0055.121/5 166101_1.0055.122/6 166101_1.0055.122/2 166101_1.0055.123/5 166101_1.0055.124/5 166101_1.0055.125/5 166101_1.0055.126/5 166101_1.0055.127/5 166101_1.0055.128/5 166101_1.0055.130/5 166101_1.0055.131/5 166101_1.0055.134/5 166101_1.0055.135/5 166101_1.0055.136/5 166101_1.0055.137/5 166101_1.0055.141/5 166101_1.0055.142/5 166101_1.0055.144/5	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa otwarta 22SO, 23SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy północnej Opola oraz Gminy Łubniany. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ obszar położony jest w dolinie Swornicy, tj. terenu o niekorzystnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych.

			166101_1.0055.145/6 166101_1.0055.150/3 166101_1.0055.187/4 166101_1.0055.189 166101_1.0055.190 166101_1.0055.191 166101_1.0055.192 166101_1.0055.193 166101_1.0055.194/3 166101_1.0055.195/3		
44	08.07.2025	U44	166101_1.0149.748/9	uwzględniona w części	**JU Żerkowice, strefa otwarta 40SO** Uwaga dotyczy objęcia części strefy otwartej 40SO strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefą zieleni i rekreacji zgodnie z załącznikiem. Wnioskodawca wnosi, aby na działce objętej strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefą zieleni i rekreacji uwzględnić parametry i wskaźniki o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 25%, maksymalnej wysokości zabudowy 9 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w całości, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano rozwoju zabudowy mieszkaniowej w takim zakresie, ani nie ma tu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Dlatego też uwagę uwzględnia się w części tj. powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 58SJ zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r. Przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne w strefie 58SJ wynoszą: maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%.
45	08.07.2025	U45	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Nie uwzględnia się uwagi i nie zmienia się profilu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ obowiązuje tu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie definiujący przeznaczenie terenu. Jednocześnie należy zauważyć, iż w profilu dodatkowym dopuszczone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
46	08.07.2025	U46	2613/1 Grudzice	uwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 82SJ** Uwaga dotyczy zachowania istniejącego terenu zieleni z dopuszczeniem usług sportu, rekreacji i wypoczynku. Uwzględnia się uwagę, ponieważ działka stanowi własność gminy, z zachowanym cennym drzewostanem, a tereny zieleni i rekreacji stanowią ważny element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i przestrzeń integracji mieszkańców.
47	08.07.2025	U47	166101_1.0061.292 166101_1.0061.253 166101_1.0061.246 166101_1.0061.240 166101_1.0061.188 166101_1.0061.210 166101_1.0061.211 166101_1.0061.212	nieuwzględniona	**JU Półwieś, Bierkowice strefa gospodarcza 12SP, 13SP** Uwaga złożona dwukrotnie (poprzez e-mail oraz pocztę). Uwaga dotyczy zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w wyznaczonych strefach gospodarczych z 20% do 10%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nie ma możliwości zmniejszania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalna wartość tego wskaźnika wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy,

			166101_1.0061.234 166101_1.0061.235 166101_1.0061.236 166101_1.0061.284 166101_1.0061.298 166101_1.0061.313 166101_1.0061.293 166101_1.0061.299 166101_1.0061.257 166101_1.0061.255 166101_1.0061.259/1 166101_1.0061.244/3 166101_1.0061.245/1 166101_1.0061.246/1 166101_1.0061.261/1 166101_1.0061.245/2 166101_1.0061.246/2 166101_1.0061.261/1 166101_1.0061.261/2		dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów i wynosi w strefie gospodarczej 20%.
48	08.07.2025	U48	56, 61 Wrzoski	nieuwzględniona	**JU Wrzoski, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 29SJ, strefa zieleni i rekreacji 31SN** Uwaga dotyczy objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w załączniku do pisma Wnioskodawca przedstawił na fragmencie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swoją propozycję korekty stref. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wyznaczone strefy planistyczne pokrywają się z terenami wydzielonymi liniami rozgraniczającymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
49	08.07.2025	U49	661 Wrzoski	uwzględniona w części	**JU Wrzoski, strefa gospodarcza 6SP, strefa otwarta 28SO** Uwaga dotyczy objęcia całej działki strefą gospodarczą. Uwagę uwzględnia się w części tj. nieznacznie poszerza się strefę gospodarczą w celu wyrównania granic między strefami. Nie uwzględnia się uwagi na całej działce, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega korytarz ekologiczny wzdłuż cieku wodnego.
50	08.07.2025	U50	227 Wrzoski	uwzględniona	**JU Wrzoski, strefa otwarta 28SO** Uwaga dotyczy objęcia działki strefą usługową. Uwzględnia się uwagę, ponieważ działka graniczy ze strefą usługową i usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Wrocławskiej, a nieznaczne poszerzenie strefy usługowej nie wpłynie negatywnie na przebiegający w sąsiedztwie korytarz ekologiczny (ciek wodny).
51	08.07.2025	U51	166101_1.0139.279	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 38SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego strefy z otwartej na usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Poza tym Wnioskodawca powołuje się na złożony wniosek do planu ogólnego (2024 r.) i do pisma dołączono kopię zwrotnego potwierdzenia odbioru na dowód nadania wniosku do planu ogólnego w terminie (poz. A298 w Aneksie do wykazu wniosków do projektu planu ogólnego Opola). Nie uwzględnia się uwagi ze względu na liczne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej obwodnicy

					południowej, na terenach rolnych, poza obszarem uzupełnienia zabudowy a także przebiega tu gazociąg wysokiego ciśnienia, wzdłuż którego obowiązuje strefa kontrolowana.
52	08.07.2025	U52	166101_1.0139.618	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 42SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego strefy z otwartej na wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Poza tym Wnioskodawca powołuje się na złożony wniosek do planu ogólnego (2024 r.) i do pisma dołączono kopię zwrotnego potwierdzenia odbioru na dowód nadania wniosku do planu ogólnego w terminie (poz. A297 w Aneksie do wykazu wniosków do projektu planu ogólnego Opola). Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka położona jest na obszarze, o trudnych warunkach fizjograficznych (wysoki poziom wód gruntowych) i sąsiedztwo planowanej obwodnicy. Poza tym działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy, nie ma zatem przesłanek do objęcia jej strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
53	08.07.2025	U53	166101_1.0139.1081	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 67SJ, strefa zieleni i rekreacji 107SN** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego strefy z zieleni i rekreacji na wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Poza tym Wnioskodawca powołuje się na złożony wniosek do planu ogólnego (2024 r.) i do pisma dołączono kopię zwrotnego potwierdzenia odbioru na dowód nadania wniosku do planu ogólnego w terminie (poz. A300 w Aneksie do wykazu wniosków do projektu planu ogólnego Opola). Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest na zieleń urządzoną. Poza tym przez działkę przebiega linia wysokiego napięcia, wzdłuż której obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości około 50 m.
54	08.07.2025	U54	166101_1.0146.100 166101_1.0146.106 166101_1.0146.108 166101_1.0146.109	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ** Uwaga dotyczy przeznaczenia nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Złożona uwaga dotyczy zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy jest dokumentem, który nie określa przeznaczenia terenu, a jedynie profil funkcjonalny strefy, co oznacza, że dopiero na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną ustalone konkretne przeznaczenia terenów na poszczególnych nieruchomościach. Nie uwzględnia się postulowanych przez Wnioskodawcę parametrów i wskaźników urbanistycznych, ponieważ nie odpowiadają one standardom ekstensywnej zabudowy, wolnostojącej.
55	08.07.2025	U55	166101_1.0140.544	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa zieleni i rekreacji 3SN** Brak spójności w złożonej uwadze. Wnioskodawca podał, że jest właścicielem nieruchomości 166101_1.0140.544, w odniesieniu do której składa uwagę dotyczącą powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 45%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Jednocześnie w załączniku do pisma Wnioskodawca odwołuje się do terenów 2SU, 3SJ 3SN oczekując

					redukcji strefy 2SU, wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych, przesunięcia strefy 3SN na teren 3SU. Część uwagi wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń planu ogólnego, ponieważ w ramach profilu funkcjonalnego strefy nie ma możliwości eliminacji dopuszczonych przeznaczeń w profilu podstawowym. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany profilu strefy na działce 544, ponieważ między strefą 2SU a 3SJ planuje się strefę zieleni i rekreacji, w której dopuszczone są tereny zieleni, tereny usług i sportu. Wyznaczenie takich stref planistycznych ma na celu zachowanie korytarza ekologicznego łączącego tereny leśne oraz strefę buforową pomiędzy obszarem usług i obszarem mieszkaniowym.
56	08.07.2025	U56	166101_1.0146.134 166101_1.0146.135 166101_1.0146.136	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ** Uwaga dotyczy przeznaczenia nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uzasadnienie jak w poz. U54.
57	08.07.2025	U57	166101_1.0146.137	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy powiększenia strefy 17SJ i przeznaczenie nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi ze względu na brak określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu na cele mieszkaniowe, położenie poza obszarem uzupełnienia zabudowy i niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne. Poza tym w modelu funkcjonalno-przestrzennym zawartym w Strategii rozwoju Opola 2043 r. nie przewidziano na działce strefy mieszkaniowej.
58	08.07.2025	U58	166101_1.0146.99	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy powiększenia strefy 17SJ i przeznaczenie nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uzasadnienie jak w poz. U57.
59	08.07.2025	U59	166101_1.0061.1960 166101_1.0061.1792 166101_1.0061.1789 166101_1.0061.1788	nieuwzględniona	**JU Półwieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 38SJ, strefa otwarta 59SO** Uwaga dotyczy objęcia wszystkich wyszczególnionych nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Złożone pismo jest również wnioskiem o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Bolesława Domańskiego. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki położone są na terenie objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określono przeznaczenie na zieleni urządzoną i tereny rolnictwa ze względu na niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne. Poza tym działki, z wyjątkiem 1960, położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy, dlatego nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.
60	08.07.2025	U60	166101_1.0146.211	uwzględniona w części	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 16SZ** Uwaga dotyczy poszerzenia zakresu strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i wprowadzenie profilu dodatkowego tj. teren wielkotowarowej produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, teren biogazowni, teren usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o maksymalnej intensywności zabudowy 2,0, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy

					50%, maksymalnej wysokości zabudowy 15 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej poszerzenia profilu dodatkowego tj. dopuszczenia terenu wielkotowarowej produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej i teren biogazowni. Nie ma możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na zakres merytoryczny planu ogólnego określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Poza tym nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany parametrów i wskaźników urbanistycznych, ponieważ nie odpowiadają standardom ekstensywnej zabudowy.
61	08.07.2025	U61	166101_1.0150.1280	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO** Uwagę złożono w 2 egzemplarzach (1 egzemplarz zawiera pełnomocnictwo). Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomość znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Biorąc pod uwagę jednak ustalenia opracowywanego planu miejscowego wprowadzono na części nieruchomości strefę usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%.
62	08.07.2025	U62	166101_1.0150.1280	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO** Uzasadnienie jak poz. U61
63	08.07.2025	U63	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
64	08.07.2025	U64	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
65	08.07.2025	U65	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Uzasadnienie jak w poz. U45
66	09.07.2025	U66	Żerkowice, ulica Paprotkowa	nieuwzględniona	**JU Żerkowice, strefa zieleni i rekreacji 98SN** Uwagę złożono w 2 egz. Uwaga dotyczy braku zgody na lokalizację lub poszerzenie drogi wyższego rzędu niż droga wojewódzka. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ w projekcie planu ogólnego Opola nie wyznaczono drogi i nie nadano jej żadnej kategorii. Wyznaczanie dróg i określanie ich kategorii, klas technicznych nie mieści się w zakresie merytorycznym planu ogólnego.
67	09.07.2025	U67	Żerkowice, ulica Paprotkowa	nieuwzględniona	**JU Żerkowice, strefa zieleni i rekreacji 98SN** Uwagę złożona w 2 egz. Uzasadnienia jak w poz. U66.
68	09.07.2025	U68	166101_1.0141.212	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 7SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest przeznaczona na cele mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i usytuowana jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Poza tym przebiega tu także linia wysokiego

					napięcia. Biorąc pod uwagę jednak możliwość powiększenia strefy usługowej 3SU na części działki wprowadzono strefę usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%.
69	09.07.2025	U69	166101_1.0141.130	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 3SU, strefa otwarta 7SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą mieszkaniowo-usługową zamiast usługową. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowej działce obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie określający przeznaczenie terenu, co uwzględniono określając strefy w planie ogólnym. Przeznaczenie terenu nie uwzględnia zabudowy mieszkaniowej, a poza tym działka nie jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy.
70	09.07.2025	U70	2140/6 Malina	uwzględniona	**JU Malina, strefa otwarta 74SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględnia się uwagę zgodnie z ustaleniami określonymi w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
71	09.07.2025	U71	166101_1.0149.896	uwzględniona w części	**JU Wróblin, strefa otwarta 14SO** Uwaga dotyczy objęcia działki strefą usługową, w tym uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który dopuszczał na przedmiotowej działce usługi sportu i rekreacji. Uwzględnia się uwagę w części tj. obejmuje się działkę strefą zieleni i rekreacji, w której dopuszczone są tereny usług sportu i rekreacji o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 0,5, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej objęcia działki strefą usługową, ponieważ obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza na przedmiotowym terenie jedynie usługi sportu i rekreacji bez możliwości realizacji budynków. Ograniczenia wynikają z sąsiedztwa rzeki, w tym zagrożenia powodzią.
72	09.07.2025	U72	166101_1.0145.598 166101_1.0145.756	uwzględniona w części	**JU Krzanowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 13SJ, strefa otwarta 21SO** Uwaga dotyczy objęcia całych nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwagę uwzględnia się w części tj. części działek objęte obszarem uzupełnienia zabudowy włącza się do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a części położone poza tym obszarem pozostawia się strefie otwartej. Działka 756 położona jest w sąsiedztwie rzeki, stąd wynikają dodatkowe ograniczenia w zabudowie.
73	09.07.2025	U73	wg załącznika	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy przyłączenia działek zaznaczonych w załączniku graficznym do terenów pod zabudowę mieszkaniową. Wnioskodawca nie podał identyfikatorów działek, ale zaznaczył w załączniku działki: 166101_1.0141.1125, 166101_1.0141.1185, 166101_1.0141.1201 Uwaga nie jest jednoznaczna. Wskazane działki objęte są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jednak przeznaczenie terenu określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
74	09.07.2025	U74	wg załącznika	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U73
75	09.07.2025	U75	0055.1151/3 0055.1150/2	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW**

			0055.1178/2 0055.1178/3 0055.1178/4 0055.1178/5 0055.1179 0055.2067/2 0055.2067/4 0055.2067/5 0055.2067/6 0055.2067/8 0055.2067/9 0055.2068/1 0055.2068/2 0055.2068/3		Uwaga dotyczy zmiany strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Uzasadnienie jak w poz. U45
76	09.07.2025	U76	166101_1.0055.1167	uwzględniona w części	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 26SJ** Treść w pkt 7.1. nie jest spójna z treścią w pkt 7.2. i 7.3. Wnioskodawca wnosi w pkt 7.1. o rezygnację z ustalania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 96SW i ustalenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie Wnioskodawca wnosi w pkt 7.2. i 7.3. o ustalenie na działce 166101_1.0055.1167 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej intensywności zabudowy 0,9, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Uwagi nie uwzględnia się w odniesieniu do strefy 86SW. Uzasadnienie jak w poz. U45. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej działki 1167 tj. w strefie 26SJ maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30% i maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 m, natomiast maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0 i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%. Przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
77	09.07.2025	U77	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
78	09.07.2025	U78	166101_1.0140.540	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa zieleni i rekreacji 3SN** Uwaga dotyczy przesunięcia strefy 3SN na strefę 2SU w celu powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 45%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Nie uwzględnia się uwagi i nie powiększa się strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczona w Świerklach strefa zieleni i rekreacji oddziela strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną od strefy usługowej. Wyznaczenie takich stref planistycznych ma na celu zachowanie korytarza ekologicznego łączącego tereny leśne oraz strefę buforową pomiędzy obszarem usług i obszarem mieszkaniowym. Wyznaczone obszary rozwojowe uwzględniają politykę przestrzenną określoną w Strategii rozwoju Opola i są adekwatne do aktualnych potrzeb miasta.
79	09.07.2025	U79	166101_1.0140.540	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa zieleni i rekreacji 3SN** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U78

80	09.07.2025	U80	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Uzasadnienie jak w poz. U45
81	09.07.2025	U81	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Uzasadnienie jak w poz. U45
82	09.07.2025	U82	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Uzasadnienie jak w poz. U45
83	09.07.2025	U83	166101_1.0059.2742/2	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 82SJ, strefa zieleni i rekreacji 72SN** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia i w związku z tym znaczna jej część położona w strefie kontrolowanej, dla której obowiązują istotne ograniczenia z zagospodarowaniu terenu.
84	09.07.2025	U84	1936, 1934, 1938, 1955	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa usługowa 135SU** Uwaga dotyczy włączenia terenu do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną albo jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wyznaczona strefa planistyczna uwzględnia aktualny stan zagospodarowania terenu, a poza tym działki usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie usług edukacji (szkoła podstawowa). Bezpośrednie położenie zabudowy mieszkaniowej przy szkole może wywoływać konflikty.
85	09.07.2025	U85	166101_1.0073.1160 166101_1.0073.1155	nieuwzględniona	**JU Kolonia Gosławicka, strefa zieleni i rekreacji 53SN** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 45SJ o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnioskodawca powołuje się na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o przeznaczenia terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola formalnie nie mogą stanowić podstawy do wyznaczania stref planistycznych dedykowanych zabudowie.
86	09.07.2025	U86	166101_1.0055.574 166101_1.0055.547	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 87SW, 88SW, strefa zieleni i rekreacji 53SN** Uwaga dotyczy objęcia działek strefą wielofunkcyjną zabudową mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy zgodnej z sąsiednimi i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnioskodawca powołuje się na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola.

					Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o przeznaczenia terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola formalnie nie mogą stanowić podstawy do wyznaczania stref planistycznych dedykowanych zabudowie.
87	09.07.2025	U87	166101_1.0055.495/7 166101_1.0055.496/11 166101_1.0055.496/10 166101_1.0055.496/9 166101_1.0055.496/8 166101_1.0055.496/15 166101_1.0055.495/9	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 84SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 26SJ, strefa zieleni i rekreacji 52SN, 53SN, strefa komunikacji 45SK** Uwaga dotyczy objęcia części działki wskazanej w załączniku graficznym strefą usługową, tj. poszerzenia strefy 45SU. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o przeznaczenia terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola formalnie nie mogą stanowić podstawy do wyznaczania stref planistycznych dedykowanych zabudowie.
88	09.07.2025	U88	166101_1.0055.576/2	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 88SW, strefa usługowa 45SU, strefa zieleni i rekreacji 53SN** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości jedną strefą usługową (ewentualnie dwie strefy). Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o przeznaczenia terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola formalnie nie mogą stanowić podstawy do wyznaczania stref planistycznych dedykowanych zabudowie.
89	09.07.2025	U89	1120 obręb Półwieś	nieuwzględniona	**JU Półwieś, strefa handlu wielkopowierzchniowego 2SH, strefa zieleni i rekreacji 36SN** Uwaga złożona w 2 egzemplarzach. Uwaga dotyczy zmiany strefy 2SH na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o przeznaczenia terenu określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Działka usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego oraz uciążliwej arterii komunikacyjnej.
90	09.07.2025	U90	Zakrzów - strefa gospodarcza 22SP	uwzględniona	**JU Zakrzów, strefa gospodarcza 22SP** Uwaga dotyczy zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 50 do 155 m. Uwzględniono uwagę i wprowadzono podział strefy gospodarczej na dwie części, w tym strefę 59SP, w której maksymalna dopuszczona wysokość zabudowy wynosi 155 m, co wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
91	09.07.2025	U91	166101_1.0140.542 166101_1.0140.539	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa zieleni i rekreacji 3SN** Uwagę złożono w 2 egzemplarzach. Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U78.
92	09.07.2025	U92	166101_1.0140.670	uwzględniona w części	**JU Świerkle, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ, strefa otwarta 10SO** Uwaga dotyczy objęcia części działki oznaczonej na załączniku graficznym strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 45%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%, zgodnie z obowiązującym wcześniej (przed włączeniem Świerkli do Opola) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wnioskodawca podał identyfikator działki 670, ale na załączniku graficznym przedstawił większy obszar tj. obejmujący sąsiednią działkę.

					Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do działki 670, ponieważ archiwalny plan na przedmiotowej części działki nie przewidywał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej były przewidziane na części działki sąsiedniej, co zostało uwzględnione i odpowiednio skorygowano przebieg stref w projekcie planu ogólnego.
93	09.07.2025	U93	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
94	09.07.2025	U94	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
95	09.07.2025	U95	3447/2	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa zieleni i rekreacji 8SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Uwzględnia się uwagę powiększając strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze względu na procedowane decyzje administracyjne. Jednocześnie należy zauważyć, iż o przeznaczeniu terenu decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
96	09.07.2025	U96	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga została złożona jako opinia do projektu planu ogólnego, bez formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. Pismo dotyczy kolizji strefy górnictwa 3SG z lasami. Uzasadnienie jak w poz. U20.
97	09.07.2025	U97	166101_1.0139.348 166101_1.0128.609 166101_1.0128.608 166101_1.0128.607 166101_1.0128.606	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś** W odniesieniu do 166101_1.0139.348 **strefa produkcji rolniczej 9SR**. Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. W odniesieniu do działek 166101_1.0128.609, 166101_1.0128.608, 166101_1.0128.607, 166101_1.0128.606 **strefa zieleni i rekreacji 107SN**. Uwaga dotyczy włączenia działek do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z wyznaczonym obszarem uzupełnienia zabudowy, w przypadku brak zgody na strefę otwartą. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki położone są na obszarze charakteryzującym się niekorzystnymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, w bliskim sąsiedztwie obwodnicy północnej, nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową ani nie są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W odniesieniu do korekty obszaru uzupełnienia zabudowy uzasadnienie jak wyżej.
98	10.07.2025	U98	166101_1.0049.863	nieuwzględniona	**JU Wróblin, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 10SJ, strefa zieleni i rekreacji 18SN** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej intensywności zabudowy 1,0, o maksymalnym

					udziale powierzchni zabudowy 25%, maksymalnej wysokości zabudowy 11 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie precyzującego przeznaczenia terenu, w tym na cele mieszkaniowe, co uwzględniono w projekcie planu ogólnego.
99	10.07.2025	U99	166101_1.0139.1747	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 48SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odpowiedniej korekty projektu planu ogólnego. Uwzględnia się uwagę i obejmuje się działkę strefą zieleni i rekreacji, ponieważ w obowiązującym planie ustalono przeznaczenie terenu na usługi z zielenią (U/ZP) o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalnej powierzchni zabudowy 40%, ale przy zachowaniu przeznaczenia terenu minimum 50% na zieleń urządzoną.
100	10.07.2025	U100	166101_1.0092.1238	uwzględniona	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Uwaga dotyczy objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwaga jest bezzasadna – działka jest objęta wnioskowaną strefą.
101	10.07.2025	U101	166101_1.0092.1241	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ, strefa otwarta 74SO** Uwaga dotyczy poszerzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na całej działce. Działka w części objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie ma możliwości objęcia całej nieruchomości strefą, ponieważ sąsiaduje ona z linią kolejową, od której należy odsunąć planowaną zabudowę mieszkaniową ze względu na zagrożenie hałasem i drgania.
102	10.07.2025	U102	166101_1.0092.1238	uwzględniona	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Treść uwagi i uzasadnienia jak w poz. U100.
103	10.07.2025	U103	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
104	10.07.2025	U104	1744, 1745	uwzględniona w części	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 48SO** Uwaga dotyczy wprowadzenia zmian planistycznych tj.: lokalizacji budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 1 do 3, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m dla dachów stromych i płaskich, usunięcia zakazu lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji. Poza tym wniesiono o utrzymanie pozostałych ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się uwagę w części dotyczącej utrzymania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uzasadnienie jak w poz. U99. W pozostałym zakresie nie uwzględnia się uwagi, ponieważ zakres regulacji planu ogólnego różni się od zakresu regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu ogólnego nie określa się liczby kondygnacji ani kształtu dachu, ani przeznaczenia terenu.
105	10.07.2025	U105	1596, 1597, 1598, 1595, 1599, 1794, 1592, 1593, 1600	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 64SJ** Uwaga w znacznej części dotyczy zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego np. liczby kondygnacji, formy dachu. W zakresie planu ogólnego uwaga dotyczy dopuszczonej intensywności zabudowy do 1,5, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 50% oraz maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m.

					Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wnioskowane w uwadze wskaźniki urbanistyczne charakteryzują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i byłyby zbyt wysokie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
106	10.07.2025	U106	1238, 1239, 1240	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 67SJ, strefa zieleni i rekreacji 108SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się uwagę, ponieważ ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiły główną przesłankę do wyznaczania stref planistycznych.
107	10.07.2025	U107	1005	uwzględniona	**JU Bierkowice, strefa gospodarcza 16SP, strefa komunikacji 11SK** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się uwagę, ponieważ ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiły główną przesłankę do wyznaczania stref planistycznych.
108	10.07.2025	U108	1738/1 1671	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 48SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U104.
109	10.07.2025	U109	1246, 1247	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 67SJ, strefa usługowa 198SU, strefa zieleni i rekreacji 108SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się uwagę, ponieważ ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiły główną przesłankę do wyznaczania stref planistycznych.
110	10.07.2025	U110	1398, 1399, 1400, 1402	nieuwzględniona	**JU Bierkowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 34SJ** Uwaga dotyczy wyłącznie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz korekty przebiegu dróg wewnętrznych. Zakres merytoryczny uwagi nie dotyczy zatem zakresu planu ogólnego, dlatego nie może być uwzględniona.
111	10.07.2025	U111	1010, 1011, 1182, 1181	uwzględniona	**JU Bierkowice, strefa gospodarcza 16SP, strefa komunikacji 11SK** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnia się uwagę, ponieważ ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiły główną przesłankę do wyznaczania stref planistycznych.
112	10.07.2025	U112	1550, 1552, 1554, 1555, 1544	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa usługowa 199Su, strefa zieleni i rekreacji 107SN** Uwaga dotyczy wyłącznie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. usunięcia ciągu pieszo-rowerowego, usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zakres merytoryczny uwagi nie dotyczy zatem zakresu planu ogólnego, dlatego nie może być uwzględniona.
113	10.07.2025	U113	Opole	nieuwzględniona	**Opole** Uwaga dotyczy układu komunikacyjnego Opola. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nie dotyczy ona zakresu planu ogólnego.
114	10.07.2025	U114	Żerkowice – ulica Paprotkowa	nieuwzględniona	**JU Żerkowice, strefa zieleni i rekreacji 98SN** Uzasadnienie jak w poz. U66.
115	10.07.2025	U115	1344, 17 Chmielowice	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO, 38SO**

					Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną albo strefy gospodarczej na działce 1344 oraz uwzględnienia strefy infrastruktury na działce 17. W odniesieniu do działki nr 1344 nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka obejmuje tereny rolne, usytuowana jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w sąsiedztwie linii kolejowej i bez możliwości dojazdu. W odniesieniu do działki nr 17 nie przewiduje się tu strefy infrastruktury, ponieważ jest to działka rolna, bez możliwości dojazdu.
116	10.07.2025	U116	15/2, 16/2	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 85SO** Wnioskodawca podał nieprawidłowy numer działek – prawdopodobnie uwaga dotyczy działek o identyfikatorach: 166101_1.0139.1348, 166101_1.0139.1350 Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy infrastruktury w bliskim sąsiedztwie terenu wojskowego i obwodnicy południowej. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych nie można wprowadzać stref zakłócających ich funkcjonowanie.
117	10.07.2025	U117	1272, 1286, 1312, 1315, 1316, 1331, 1332, 1333 Chmielowice	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO** Uwaga dotyczy objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefą gospodarczą. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ przedmiotowe nieruchomości usytuowane są na terenach rolnych, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej i bez możliwości dojazdu.
118	10.07.2025	U118	15/1, 16/1	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 85SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U116.
119	10.07.2025	U119	166101_1.0098.2989	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 84SJ** Uwaga dotyczy korekty obszaru uzupełnienia zabudowy i włączenia całej nieruchomości do tego obszaru oraz zmiany zapisów planu ogólnego. Prawdopodobnie przez pomyłkę Wnioskodawca wnosi o maksymalny udział powierzchni zabudowy 12%, maksymalną wysokość zabudowy 25 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Biorąc pod uwagę, iż prawdopodobnie popełniono błąd techniczny, nie uwzględnia się uwagi w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych dopuszczonych w strefie.
120	10.07.2025	U120	166101_1.0058.368 166101_1.0058.370 166101_1.0058.371 166101_1.0058.372 166101_1.0058.373 166101_1.0058.374 166101_1.0058.375 166101_1.0058.376 166101_1.0058.377 166101_1.0058.378 166101_1.0058.379 166101_1.0058.380	uwzględniona w części	**JU Nowa Wieś Królewska, Groszowice, strefa infrastruktury 25SI, 27SI, 39SI, strefa otwarta 72SO, 39SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 80SJ** Uwagę złożono w 2 egzemplarzach. Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą infrastruktury, a dwóch działek (zbiornik wodny) strefą otwartą. Uwagę uwzględnia się w części. Zgodnie z oczekiwaniami Wnioskodawcy wyodrębniono strefę otwartą obejmującą zbiornik wodny. Strefę infrastruktury skorygowano zaś jedynie w takim zakresie, aby uniknąć konfliktu z istniejącym i planowanym do powiększenia użytkiem ekologicznym Łąki w Nowej Wsi Królewskiej. Poza tym strefy planistyczne uwzględniają planowany przebieg obwodnicy południowej Opola.

			166101_1.0058.381 166101_1.0058.382 166101_1.0058.383 166101_1.0058.384 166101_1.0058.385 166101_1.0058.386 166101_1.0058.387 166101_1.0058.388 166101_1.0058.389 166101_1.0058.390 166101_1.0058.391 166101_1.0058.392 166101_1.0058.393 166101_1.0058.394 166101_1.0058.395 166101_1.0058.396 166101_1.0058.397 166101_1.0058.398 166101_1.0058.399 166101_1.0058.400 166101_1.0058.401 166101_1.0058.402 166101_1.0058.403 166101_1.0058.404 166101_1.0058.405 166101_1.0058.406 166101_1.0058.407 166101_1.0058.408 166101_1.0058.422 166101_1.0058.424 166101_1.0058.426 166101_1.0058.428 166101_1.0058.430 166101_1.0058.432 166101_1.0058.434 166101_1.0058.436 166101_1.0058.446 166101_1.0098.3075 166101_1.0098.3076 166101_1.0098.3077 166101_1.0098.3078 166101_1.0098.3079 166101_1.0098.3080 166101_1.0098.3082 166101_1.0098.3084 166101_1.0098.3086 166101_1.0098.3088 166101_1.0098.3089 166101_1.0098.3090		

			166101_1.0098.3091 166101_1.0098.3092 166101_1.0098.3093 166101_1.0098.3094 166101_1.0098.3095 166101_1.0098.3096 166101_1.0098.3097 166101_1.0098.3098 166101_1.0098.3099 166101_1.0098.3100 166101_1.0098.3101 166101_1.0098.3102 166101_1.0098.3103 166101_1.0098.3104 166101_1.0098.3105 166101_1.0098.3106 166101_1.0098.3107 166101_1.0098.3108 166101_1.0098.3109 166101_1.0098.3110 166101_1.0098.3111 166101_1.0098.3112 166101_1.0098.3113 166101_1.0098.3114 166101_1.0098.3115 166101_1.0098.3116 166101_1.0098.3117 166101_1.0098.3118 166101_1.0098.3119 166101_1.0098.3120 166101_1.0098.3121 166101_1.0098.3122 166101_1.0098.3123 166101_1.0098.3124 166101_1.0098.3125 166101_1.0098.3126 166101_1.0098.3128 166101_1.0098.3130 166101_1.0098.3131 166101_1.0098.3132 166101_1.0098.3133 166101_1.0098.3134 166101_1.0098.3135 166101_1.0098.3136 166101_1.0098.3138 166101_1.0098.3140 166101_1.0098.3141 166101_1.0098.3142 166101_1.0098.3143		

			166101_1.0098.3144 166101_1.0098.3145 166101_1.0098.3146 166101_1.0098.3147 166101_1.0098.3148 166101_1.0098.3149 166101_1.0098.3150 166101_1.0098.3151 166101_1.0058.338 166101_1.0058.339		
121	10.07.2025	U121	1095, 1098, 1104, 1107, 1120, 1146, 1147, 1152 obręb Półwieś 166101_1.0061.1095 166101_1.0061.1098 166101_1.0061.1104 166101_1.0061.1107 166101_1.0061.1120 166101_1.0061.1146 166101_1.0061.1147 166101_1.0061.1152	nieuwzględniona	**JU Półwieś, strefa handlu wielkopowierzchniowego 2SH** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U89.
122	10.07.2025	U122	166101_1.0150.1447 166101_1.0150.723	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa zieleni i rekreacji 98SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 59SJ, strefa usługowa 190SU, strefa zieleni i rekreacji 105SN** Uwaga dotyczy usunięcia stref zieleni i rekreacji i przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przede wszystkim należy zauważyć, iż w planie ogólnym określa się strefy planistyczne natomiast przeznaczenie terenu ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie przesądza o jej przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W odniesieniu do działki nr 1447 w projekcie planu ogólnego uwzględniono ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu zabudowy mieszkaniowej i dlatego działkę objęto strefą zieleni i rekreacji. W odniesieniu do działki 723 nie uwzględnia się uwagi dotyczącej objęcia całej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ jest to duża pod względem powierzchni działka o nieregularnym kształcie, która z tego względu objęta jest różnymi strefami planistycznymi. Znaczna cześć działki objęta jest więc strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ale przeznaczenie terenu zostanie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
123	10.07.2025	U123	166101_1.0092.1014/2	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ, strefa otwarta 81SO** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie na cele mieszkaniowe, obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje zaś tylko niewielką część działki. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia całej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

124	10.07.2025	U124	166101_1.0146.1081 166101_1.0146.1082	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy rozszerzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnioskodawca oczekuje dopuszczenia zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ warunki ekfofizjograficzne nie są tu korzystne do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Część uwagi dotycząca rodzaju zabudowy wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego.
125	10.07.2025	U125	166101_1.0146.1222 166101_1.0146.931 166101_1.0146.932 166101_1.0146.933	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki położone są na obszarze charakteryzującym się niekorzystnymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, w bliskim sąsiedztwie obwodnicy północnej, nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową, ani nie są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
126	10.07.2025	U126	166101_1.0140.549	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa otwarta 7SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą usługową. Nie uwzględnia się uwagi i nie obejmuje się działki strefą usługową, ale biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, lasów oraz planowany rozwój jednostki obejmuje się działkę strefą zieleni i rekreacji, w której dopuszczony profil uwzględnia tereny usług sportu i rekreacji oraz usług gastronomii.
127	10.07.2025	U127	166101_1.0150.1447 166101_1.0150.723	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa zieleni i rekreacji 98SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 59SJ, strefa usługowa 190SU, strefa zieleni i rekreacji 105SN** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U122.
128	10.07.2025	U128	166101_1.0098.1592	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa otwarta 39SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie na cele mieszkaniowe, ani obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
129	10.07.2025	U129	166101_1.0118.355	uwzględniona	**JU Zakrzów, strefa gospodarcza 20SP** Uwaga dotyczy uwzględnienia zabudowy produkcyjnej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwaga uwzględniona, parametry i wskaźniki spełniają oczekiwania Wnioskodawcy. Uwzględnienie uwagi wynika z aktualnego zagospodarowania terenu.
130	10.07.2025	U130	1903 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 15SU** Uwaga dotyczy rozszerzenia przeznaczenia nieruchomości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej. Uwaga dotyczy zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ odwołuje się do przeznaczenia terenu. Plan ogólny nie ustala przeznaczeń terenu, określa natomiast strefy planistyczne.

					Nie uwzględnia się uwagi i nie dopuszcza się strefy planistycznej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną albo jednorodzinną, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie określono przeznaczenie terenu i nie przewiduje ono zabudowy mieszkaniowej ani jednorodzinnej, ani wielorodzinnej.
131	10.07.2025	U131	3060, 2655 Czarnowąsy	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. W przypadku wnioskowanych nieruchomości znaczna ich część jest włączona do obszaru uzupełnienia zabudowy. Obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
132	10.07.2025	U132	3062 Czarnowąsy	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Po wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu ogólnego wpłynęło dodatkowo pismo pełnomocnika wskazujące na ten sam problem złożone jednak nie tylko jako uwaga do projektu planu ogólnego, ale również jako wniosek. Uwaga złożona w terminie dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. W przypadku wnioskowanej nieruchomości znaczna jej część jest włączona do obszaru uzupełnienia zabudowy. Obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
133	10.07.2025	U133	3118, 3119, 3121, 3122, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3120, 3117, 3123 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. W przypadku wnioskowanych nieruchomości część jest włączona do obszaru uzupełnienia zabudowy. Obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
134	10.07.2025	U134	3118, 3119, 3121, 3122, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3120, 3117, 3123 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie jak w poz. U133
135	10.07.2025	U135	3118, 3119, 3121, 3122, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3120, 3117, 3123 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie jak w poz. U133
136	10.07.2025	U136	3118, 3119, 3121, 3122, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3120, 3117, 3123 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie jak w poz. U133
137	10.07.2025	U137	3118, 3119, 3121, 3122, 3124, 3125, 3126 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie jak w poz. U133
138	10.07.2025	U138	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Strefę gospodarczą dedykowano możliwości budowy ewentualnego portu na Odrze (nowoczesnego, intermodalnego). Biorąc pod uwagę, iż w nowym modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta zawartym w Strategii rozwoju Opola nie przewiduje się już konkretnej lokalizacji portu, uwzględnia się uwagę i zamiast strefy gospodarczej wprowadza się strefę otwartą.

139	10.07.2025	U139	166101_1.0141.2986	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 14SO** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględnia się uwagę zgodnie z ustaleniami określonymi w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
140	10.07.2025	U140	166101_1.0073.4253 166101_1.0073.4258	nieuwzględniona	**JU Kolonia Gosławicka, strefa otwarta 66SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z terenami produkcji ewentualnie usług o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 15 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego precyzujący jednoznacznie przeznaczenia terenów, który nie przewiduje tu zabudowy produkcyjno-usługowej. Poza tym przez działkę przebiega przesyłowa infrastruktura techniczna tj. linia elektroenergetyczna i gazociąg wysokiego ciśnienia. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym możliwości zagospodarowania terenu są tu także niekorzystne warunki ekofizjograficzne.
141	10.07.2025	U141	166101_1.0159.143	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa otwarta 68SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowej działce obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu realizacji zabudowy mieszkaniowej. Działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy miasta, przebiega tu linia elektroenergetyczna i dlatego nie przewiduje się tu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym możliwości zagospodarowania terenu są tu także niekorzystne warunki ekofizjograficzne.
142	10.07.2025	U142	166101_1.0098.1485 166101_1.0098.1597	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa otwarta 39SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie na cele mieszkaniowe, ani obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
143	10.07.2025	U143	166101_1.0150.2203 166101_1.0150.2204 166101_1.0150.2205 166101_1.0150.2206 166101_1.0150.2207 166101_1.0150.2208 166101_1.0150.2209 166101_1.0150.1556 166101_1.0150.1451 166101_1.0150.1452 166101_1.0150.1557	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek w planie ogólnym i rozszerzenia o funkcję mieszkaniową strefy otwartej. Wnioskodawca wnioskuje o zmianę funkcji z zieleni urządzonej na funkcję mieszkaniową zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Ponadto wnioskuje o ustalenie intensywności zabudowy 0,5-0,6, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 25%, maksymalnej wysokości zabudowy 9 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%. W drugim egzemplarzu uwagi pismo złożyło czterech Wnioskodawców, ale podpisała się tylko jedna osoba, a zamiast uwagi oznaczono w formularzu, iż jest to wniosek do planu ogólnego, co nie miało wpływu na sposób rozpatrzenia. Przede wszystkim należy zauważyć, iż plan ogólny nie określa przeznaczenia terenu, które określane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakres

					merytoryczny planu ogólnego obejmuje wyznaczenie przede wszystkim stref planistycznych z określonym profilem oraz gminnych standardów urbanistycznych. Nie uwzględnia się uwagi i nie zmienia się strefy otwartej, ponieważ na przedmiotowych nieruchomościach nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczałby teren na cele mieszkaniowe, a także działki nie są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Przedmiotowe działki rolne położone są na obrzeżach miasta, nie mają wystarczającej obsługi komunikacyjnej, a w Chmielowicach zainwestowanie terenu jest już znaczne i dlatego nie przewiduje się tu powiększania obszaru zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie Studium nie stanowi podstawy do wyznaczania terenów dedykowanych zabudowie.
144	10.07.2025	U144	166101_1.0058.2625	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa zieleni i rekreacji 87SN** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu z zieleni na zabudowę mieszkaniową. Przede wszystkim należy zauważyć, iż plan ogólny nie określa przeznaczenia terenu, które określane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakres merytoryczny planu ogólnego obejmuje wyznaczenie przede wszystkim stref planistycznych z określonym profilem oraz gminnych standardów urbanistycznych. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nie jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, położona jest poza obszarem zabudowy, a dodatkowo część działki jest gruntem leśnym.
145	10.07.2025	U145	166101_1.0050.567	uwzględniona w części	**JU Chmielowice, strefa zieleni i rekreacji 105SN** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U16.
146	10.07.2025	U146	166101_1.0139.1749/2, 1749/4, 1749/6	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 48SO** Uwaga dotyczy braku zgody na zmianę strefy z 3U/ZP na 48SO. Przede wszystkim należy zauważyć, iż plan ogólny i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to dwa różne akty prawa miejscowego. Plan ogólny to nowy dokument, który nie określa przeznaczenia terenu. Zakres merytoryczny planu ogólnego obejmuje wyznaczenie przede wszystkim stref planistycznych z określonym profilem oraz gminnych standardów urbanistycznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaś przeznaczenie terenu. W przypadku wniesionej uwagi istotne jest, iż obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienia się. Uwagę uwzględnia się i dlatego ze strefy 48SO wydziela się strefę 174SN uwzględniającą ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
147	10.07.2025	U147	166101_1.0139.1548, 1547, 1546	uwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa zieleni i rekreacji 107SN** Uwaga dotyczy braku zgody na zmianę strefy 1U/ZP na 107SN. Uwagę wniesiono w terminie składania uwag do projektu planu ogólnego, a po upływie tego terminu wpłynęło dodatkowo pismo pełnomocnika tj. uzupełnienie uwag do projektu planu ogólnego. Przede wszystkim należy zauważyć, iż plan ogólny i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to dwa różne akty prawa miejscowego. Plan ogólny to nowy dokument, który nie określa przeznaczenia terenu. Zakres merytoryczny planu ogólnego obejmuje wyznaczenie przede wszystkim stref planistycznych z określonym profilem oraz gminnych standardów urbanistycznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaś przeznaczenie terenu. W przypadku wniesionej uwagi istotne jest, iż obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienia się. Uwzględnia się uwagę i dlatego wydziela się ze strefy 107SN strefę 176SN, w której rozszerza się dodatkowy profil zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zwiększa się maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40%.

148	10.07.2025	U148	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
149	10.07.2025	U149	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
150	10.07.2025	U150	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
151	10.07.2025	U151	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
152	10.07.2025	U152	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
153	10.07.2025	U153	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
154	10.07.2025	U154	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
155	10.07.2025	U155	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
156	10.07.2025	U156	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
157	10.07.2025	U157	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. W pkt 7.1. pisma jest błąd techniczny – Wnioskodawca powołuje się na strefę 3SH, ale z treści wynika, że uwaga dotyczy terenu górniczego. Uzasadnienie jak w poz. U20.
158	10.07.2025	U158	Malina – strefa górnictwa 3SG oraz działka 1211/2, 1262	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG, strefa otwarta 74SO** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. W pkt 7.1. pisma jest błąd techniczny – Wnioskodawca powołuje się na strefę 3SH, ale z treści wynika, że uwaga dotyczy terenu górniczego. Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia strefy górnictwa i uzasadnia jak w poz. U20. Uwaga dotyczy także objęcia zabudową mieszkaniową działek 1211/2, 1262. Uwzględnia się uwagę i powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r. (działka 1211/2 nie jest w całości objęta strefą 96SJ)
159	10.07.2025	U159	Malina – strefa górnictwa 3SG oraz działka 1207/2	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG, strefa otwarta 74SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Uwaga dotyczy objęcia zabudową mieszkaniową działki 1207/2 oraz usunięcia strefy górnictwa. Uwzględnia się uwagę w części i powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.

					Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia strefy górnictwa i uzasadnia jak w poz. U20.
160	10.07.2025	U160	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
161	10.07.2025	U161	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. W pkt 7.1. pisma jest błąd techniczny – Wnioskodawca powołuje się na strefę 3SH, ale z treści wynika, że uwaga dotyczy terenu górniczego. Uzasadnienie jak w poz. U20.
162	10.07.2025	U162	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
163	10.07.2025	U163	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
164	10.07.2025	U164	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy prawdopodobnie usunięcia strefy górnictwa; z treści pkt 7.1. uwagi nie wynika do jakiej strefy lub działki odnosi się treść (kontekst kruszywa oraz dane składającego pismo sugerują, że uwaga dotyczy strefy 3SG). Uzasadnienie jak w poz. U20.
165	10.07.2025	U165	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
166	10.07.2025	U166	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
167	10.07.2025	U167	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
168	10.07.2025	U168	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
169	10.07.2025	U169	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
170	10.07.2025	U170	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
171	10.07.2025	U171	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
172	10.07.2025	U172	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
173	10.07.2025	U173	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
174	10.07.2025	U174	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG**

					Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
175	10.07.2025	U175	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
176	10.07.2025	U176	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
177	10.07.2025	U177	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
178	10.07.2025	U178	Malina – strefa górnictwa 3SG oraz strefa otwarta 74SO	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa oraz braku zgody na ograniczenia nowej zabudowy mieszkaniowej poprzez strefę otwartą 74SO. Uwzględnia się uwagę dotyczącą strefy górnictwa i przyjmuje się uzasadnienie jak w poz. U20. Uwagę dotyczącą strefy otwartej 74SO uwzględnia się w części i powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
179	10.07.2025	U179	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
180	10.07.2025	U180	1207/2 Malina	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ, strefa otwarta 74SO** Uwaga dotyczy braku zgody na wykreślenie działek budowlanych i zmiany na rolne. Wnioskodawca odwołuje się do wielu swoich działek, ale wyszczególnił tylko jedną. Przedmiotowa działka w części oznaczona jest jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w części jako strefa otwarta. Część działki znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r., ale część przylegająca do terenów kolejowych pozostała jako strefa otwarta.
181	10.07.2025	U181	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
182	10.07.2025	U182	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
183	10.07.2025	U183	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
184	10.07.2025	U184	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
185	10.07.2025	U185	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
186	10.07.2025	U186	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG**

					Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
187	10.07.2025	U187	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy prawdopodobnie usunięcia strefy górnictwa; z treści pkt 7.1. uwagi nie wynika do jakiej strefy lub działki odnosi się treść (kontekst materiałów sypkich oraz dane składającego pismo sugerują, że uwaga dotyczy strefy 3SG). Uzasadnienie jak w poz. U20.
188	10.07.2025	U188	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy prawdopodobnie usunięcia strefy górnictwa; z treści pkt 7.1. uwagi nie wynika do jakiej strefy lub działki odnosi się treść (kontekst degradacji oraz dane składającego pismo sugerują, że uwaga dotyczy strefy 3SG). Uzasadnienie jak w poz. U20.
189	10.07.2025	U189	166101_1.0146.113	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki ze strefy otwartej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zabudową zagrodową. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który dopuszczałby tu zabudowę mieszkaniową ani obszarem uzupełnienia zabudowy. Działka to obecnie grunt rolny, zagrożony podtopieniami, dlatego objęta jest strefą otwartą.
190	10.07.2025	U190	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. W pkt 7.1. pisma jest błąd techniczny – Wnioskodawca powołuje się na strefę 3SH, ale z treści wynika, że uwaga dotyczy terenu górniczego. Uzasadnienie jak w poz. U20.
191	11.07.2025	U191	166101_1.0059.1386	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa zieleni i rekreacji 74SN** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 35%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowej działce obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu zabudowy mieszkaniowej. Działka położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, dlatego obowiązują tu ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym zabudowę działki jest także sąsiedztwo obwodnicy północnej oraz niekorzystne warunki ekofizjograficzne.
192	09.07.2025	U192	Wrzoski, Sławice, Gosławice strefy otwarte 25SO, 29SO, 64SO, 65SO, strefy gospodarcze 4SP, 5SP, 6SP	uwzględniona w części	**JU Wrzoski, Sławice, Gosławice,** **strefa otwarta 25SO, 29SO, 64SO, 65SO, strefa gospodarcza 4SP, 5SP, 6SP** Uwaga dotyczy rozszerzenia profilu funkcjonalnego stref o teren elektrowni wiatrowej oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 300 m. Do pisma wpłynęło uzupełnienie z dnia 15.07.2025 r., w którym zawnioskowano by oprócz terenów elektrowni wiatrowej uwzględnić tereny elektrowni słonecznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych określić na poziomie 25%. Uwaga jest uwzględniona w części, a w części nieuwzględniona tj. w strefach gospodarczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów dopuszczone są tereny produkcji, czyli zarówno tereny elektrowni słonecznych, jak i wiatrowych. Nie uwzględnia się jednak wnioskowanej

					wysokości zabudowy i utrzymuje się w strefach gospodarczych maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 50 m, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% (zgodnie z wymogami w/w Rozporządzenia). W wyszczególnionych strefach otwartych dopuszczone są tereny elektrowni słonecznych, ale minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 60-80%. W żadnych strefach otwartych nie dopuszcza się terenów elektrowni wiatrowych, co związane jest z aktualną polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
193	10.07.2025	U193	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. W pkt 7.1. pisma jest błąd techniczny – Wnioskodawca powołuje się na strefę 3SH, ale z treści wynika, że uwaga dotyczy terenu górniczego. Uzasadnienie jak w poz. U20.
194	10.07.2025	U194	166101_1.0050.1218	uwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 42SO** Uwaga dotyczy objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględnia się uwagę, ponieważ część nieruchomości objęta jest obszarem uzupełnienia zabudowy i jest to zgodne z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
195	10.07.2025	U195	Wapienna 7 działka 558 Kośnego 81-85 działka 3091 Nysy Łużyckiej 56-64 część działki 3757 Waryńskiego-Sinkeiwcza-Luboszycka część działki 512 Fabryczna działka 173/22 działki 543/10 i 1352 obręb Zakrzów Dambonia działka 786 Wojska Polskiego działki 1004, 1025, 1006 Hallera działka 912	uwzględniona w części	**JU Śródmieście, Stare Miasto, Chabry, Zaodrze** **strefa zieleni i rekreacji 125SN, 149SN, 133SN, 135SN, 57SN, strefa komunikacji 19SK, strefa usługowa 180SU, 174SU, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 37SW** Uwaga dotyczy uwzględnienia istniejących garaży i włączenia ich odpowiednio do przylegających stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz uwzględnienia stanu istniejącego i zagospodarowania terenu zielenią osiedlową i wyłączenia ze stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i oznaczenia jako strefy zieleni i rekreacji. Uwaga uwzględniona w części, ponieważ na większości terenów obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które definiują przeznaczenia terenu na zieleń urządzoną albo tereny komunikacji. Uwaga uwzględniona w odniesieniu do terenów przy ul. Wojska Polskiego, Hallera, a w pozostałym zakresie nieuwzględniona.
196	10.07.2025	U196	166101_1.0050.123	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 59SJ** Uwaga dotyczy korekty wskaźników urbanistycznych tj. zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 30% oraz zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ze względu na zbyt intensywne zagospodarowanie terenu w Chmielowicach. Dopuszczone parametry i wskaźniki urbanistyczne pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowej działce.
197	10.07.2025	U197	166101_1.0139.1726 166101_1.0139.1725	uwzględniona w części	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 52SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 67SJ, strefa otwarta 48SO** Uwaga dotyczy objęcia całych nieruchomości jedną strefą tj. strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Strefy planistyczne wyznaczono zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego nie zmienia się ich granic. Uwzględnia się natomiast uwagę w części i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się profil dodatkowy tj. tereny zabudowy mieszkaniowej

					jednorodzinnej. Nie zmienia się przy tym dopuszczonych parametrów i wskaźników urbanistycznych. Należy także mieć na względzie, iż plan ogólny i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to dwa różne akty prawa miejscowego. Plan ogólny to nowy dokument, który nie określa przeznaczenia terenu. Zakres merytoryczny planu ogólnego obejmuje wyznaczenie przede wszystkim stref planistycznych z określonym profilem oraz gminnych standardów urbanistycznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaś przeznaczenie terenu. W przypadku wniesionej uwagi istotne jest, iż obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienia się.
198	10.07.2025	U198	166101_1.0118.955/2 166101_1.0118.951/2 166101_1.0118.955/2 166101_1.0118.951/4	uwzględniona	**JU Zakrzów, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 23SJ** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy z wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na strefę usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, wysokości zabudowy 16 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwagę uwzględnia się ze względu na aktualny stan zagospodarowania terenu.
199	10.07.2025	U199	166101_1.0118.953 166101_1.0118.954	uwzględniona	**JU Zakrzów, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 23SJ** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy z wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na strefę usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, wysokości zabudowy 16 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Wnioskodawca powołuje się na wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Uwagę uwzględnia się ze względu na aktualny stan zagospodarowania terenu.
200	10.07.2025	U200	166101_1.0055.664/13 166101_1.0055.664/14 166101_1.0055.573 166101_1.0055.584 166101_1.0055.1653	uwzględniona w części	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 87SW, 88SW, strefa usługowa 65SU, strefa zieleni i rekreacji 53SN** Uwaga dotyczy objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ewentualnie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Poza tym Wnioskodawca wnosi o objęcie nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy. Wyszczególnione w piśmie działki objęte są ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które jednoznacznie określają przeznaczenia terenu. W związku z tym uwaga jest w części uwzględniona, ponieważ na znacznej części nieruchomości 573 i 584 wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Na pozostałych działkach nie uwzględnia się uwagi, ponieważ w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono tu inny rodzaj przeznaczenia terenu. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
201	10.07.2025	U201	166101_1.0140.668	uwzględniona w części	**JU Świerkle, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ, strefa otwarta 10SO** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 45%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Wnioskodawca powołuje się na obowiązujący wcześniej (przed włączeniem Świerkli do Opola) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uwagę uwzględnia się w części, zgodnie z przeznaczeniem wcześniej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy czym maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.
202	10.07.2025	U202	166101_1.0140.543	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa zieleni i rekreacji 3SN**

					Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 45%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%, a także o objęcie działki obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi i nie powiększa się strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczona w Świerklach strefa zieleni i rekreacji oddziela strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną od strefy usługowej. Wyznaczone obszary rozwojowe uwzględniają politykę przestrzenną określoną w Strategii rozwoju Opola i są adekwatne do aktualnych potrzeb miasta. Część działki włącza się natomiast do strefy usługowej. Nie uwzględnia się także uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
203	10.07.2025	U203	301/2, 405 obręb Grotowice	nieuwzględniona	**JU Grotowice, strefa otwarta 82SO, strefa gospodarcza 56SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą gospodarczą o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 50 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 10%. Niewielki fragment działki 405 objęty jest strefą gospodarczą 56SP. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie zdefiniował przeznaczenie terenu. Wskazane działki znajdują się na terenach o niekorzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych i w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego (301/2).
204	10.07.2025	U204	224, 199, 206, 164 obręb Groszowice	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa infrastruktury 23SI** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie zdefiniował przeznaczenie terenu. Są to działki rolnicze, położone poza obszarem uzupełnienia zabudowy i znajdują się na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie składowiska odpadów komunalnych. Nie ma zatem przesłanek do objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
205	10.07.2025	U205	652, 640, 735, 756, 760, 824 obręb Groszowice	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa otwarta 73SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą gospodarczą o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 50 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Nie uwzględnia się uwagi, ze względu konieczność zachowania w mieście części terenów w strefach otwartych, na których możliwe jest prowadzenie rolnictwa z uwagi na dosyć dobre warunki glebowe. Poza tym przedmiotowy obszar nie ma dogodnej obsługi komunikacyjnej, odizolowany jest linią kolejową, terenami poeksploatacyjnymi i liniami przesyłowymi infrastruktury technicznej.
206	10.07.2025	U206	2292, 2294, 2091, 2092 obręb Groszowice	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa otwarta 78SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą gospodarczą o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 15 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%.

					Nie uwzględnia się uwagi, ze względu na brak obsługi komunikacyjnej, bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolejowych.
207	10.07.2025	U207	494, 500, 509, 533, 550, 579, 603, 615, 619, 655, 745, 747, 749, 755, 763, 765, 770, 772, 773, 777, 782, 783, 786, 787, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 835, 836, 854 obręb Groszowice	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa infrastruktury 25SI, strefa otwarta 73SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą gospodarczą o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 50 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Część z wyszczególnionych działek (500, 509, 533, 550) objęta jest strefą infrastruktury, w której dopuszczone są w profilu dodatkowym tereny produkcji i tereny usług, a także dopuszczone następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne: maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy10 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%. Nie uwzględnia się uwagi, ze względu konieczność zachowania w mieście części terenów w strefach otwartych, na których możliwe jest prowadzenie rolnictwa z uwagi na dosyć dobre warunki glebowe. Poza tym przedmiotowy obszar nie ma dogodnej obsługi komunikacyjnej, odizolowany jest linią kolejową, terenami poeksploatacyjnymi i liniami przesyłowymi infrastruktury technicznej.
208	10.07.2025	U208	290, 297, 296, 295/2, 298/2, 305/2 obręb Grotowice	uwzględniona w części	**JU Grotowice, strefa otwarta 82SO, strefa gospodarcza 56SP** Uwaga dotyczy rozszerzenia strefy gospodarczej na wszystkie wyszczególnione działki o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 50 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Większa część obszaru wskazanego w uwadze objęta jest strefą gospodarczą o parametrach i wskaźnikach urbanistycznych zgodnych z oczekiwaniami Wnioskodawcy. Jedynie część działki 290 nie jest w strefie gospodarczej, ponieważ zakres przestrzenny strefy gospodarczej wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
209	10.07.2025	U209	168, 187, 189, 190, 191, 1083 obręb Groszowice	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa infrastruktury 23SI, strefa otwarta 58SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie zdefiniował przeznaczenie terenu. Są to działki rolnicze, położone poza obszarem uzupełnienia zabudowy i znajdują się na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie składowiska odpadów komunalnych. Nie ma zatem przesłanek do objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
210	10.07.2025	U210	2090 obręb Groszowice 1652 obręb Malina	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa otwarta 78SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości 2090 strefą gospodarczą o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 15 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30% oraz objęcia nieruchomości 1652 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomości usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.
211	10.07.2025	U211	166101_1.0050.1975 166101_1.0050.1956 166101_1.0050.2004	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO, strefa zieleni i rekreacji 170SN** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o intensywności zabudowy 0,1-0,6, maksymalnego udziału

			166101_1.0050.1566/4		powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu zabudowy mieszkaniowej. Nie uwzględnia się uwagi także ze względu na brak obszaru uzupełnienia zabudowy, brak wystarczającej obsługi komunikacyjnej, niewielką ilość terenów otwartych w Chmielowicach.
212	10.07.2025	U212	166101_1.0050.1181	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa otwarta 42SO** Uwaga dotyczy objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywałby tu zabudowę mieszkaniową, ani obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi także ze względu na brak wystarczającej obsługi komunikacyjnej oraz niewielką ilość terenów otwartych w Chmielowicach.
213	10.07.2025	U213	166101_1.0149.787 166101_1.0149.788 166101_1.0149.789 166101_1.0149.790 166101_1.0149.791 166101_1.0149.792 166101_1.0149.793 166101_1.0149.794, 166101_1.0149.777	uwzględniona w części	**JU Żerkowice, strefa otwarta 40SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną Uwagę uwzględnia się w części tj. z działki 777 wydziela się niewielki fragment, który włącza się do strefy 58SJ. Jest to zgodne z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r. W odniesieniu do pozostałej części uwaga jest nieuwzględniona, ponieważ działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu zabudowy mieszkaniowej. Nie uwzględnia się uwagi także ze względu na brak obszaru uzupełnienia zabudowy, brak wystarczającej obsługi komunikacyjnej, a także konieczność zachowania terenów w mieście jako stref otwartych.
214	10.07.2025	U214	166101_1.0005.367 166101_1.0005.1532	nieuwzględniona	**JU Bierkowice, strefa otwarta 33SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywałby tu zabudowę mieszkaniową, ani obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi także ze względu na brak wystarczającej obsługi komunikacyjnej, a także konieczność zachowania części terenów w mieście jako stref otwartych.
215	10.07.2025	U215	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Uwaga dotyczy braku zgody na wyznaczoną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Wnioskodawca uważa, że powinna to być strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wyznaczona strefa planistyczna 3SW wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględniono istniejącą zabudowę o takim charakterze.
216	10.07.2025	U216	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
217	10.07.2025	U217	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.

218	10.07.2025	U218	903	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ, strefa zieleni i rekreacji 10SN** Uwaga dotyczy objęcia części nieruchomości oznaczonej jako strefa zieleni i rekreacji – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną albo strefą usługową. Wnioskodawca powołuje się na obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym część nieruchomości (oznaczona w załączniku) przeznaczona jest na usługi i usługi sportu. Nie uwzględnia się uwagi i nie włącza się części nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ani strefy usługowej, ponieważ wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym część działki objęta uwagą włączona jest do strefy zieleni i rekreacji. Rozszerza się natomiast profil dodatkowy strefy, ponieważ obowiązujący plan przewiduje tu nie tylko tereny sportu i rekreacji, ale także usługi kultury i rozrywki, edukacji, turystyki i zdrowia i pomocy społecznej.
219	10.07.2025	U219	166101_1.0098.1613	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa otwarta 39SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia możliwości lokalizacji usług tj. sklepu myśliwskiego i podziemnej strzelnicy. Uwaga wniesiona dwukrotnie. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 94 na terenach rolnych. Przez obszar ten przebiegać będzie droga łącząca obwodnicę południową miasta z drogą krajową nr 94 Przebieg tej drogi (jej linie rozgraniczające) nie jest jeszcze ustalony, ponieważ obszar nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
220	11.07.2025	U220	166101_1.0059.1792 166101_1.0059.1793	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa otwarta 39SO** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki te nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe. Poza tym działki położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się także uwagi ze względu na brak ostatecznego projektu obwodnicy południowej i ewentualne jej bliskie sąsiedztwo, a także ze względu na przebiegający gazociąg wysokiego ciśnienia.
221	11.07.2025	U221	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
222	11.07.2025	U222	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
223	11.07.2025	U223	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
224	11.07.2025	U224	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
225	11.07.2025	U225	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.

226	11.07.2025	U226	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
227	11.07.2025	U227	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
228	11.07.2025	U228	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
229	11.07.2025	U229	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
230	11.07.2025	U230	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
231	11.07.2025	U231	166101_1.0055.158/5 166101_1.0055.158/6 166101_1.0055.160/2 166101_1.0055.162 166101_1.0055.165	nieuwzględniony	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 26SJ, strefa zieleni i rekreacji 49SN** Uwaga dotyczy objęcia całych nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie definiuje przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe. Poza tym teren objęty uwagą położony jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do uwzględnienia uwagi.
232	11.07.2025	U232	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
233	11.07.2025	U233	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
234	11.07.2025	U234	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
235	11.07.2025	U235	166101_1.0146.839 166101_1.0146.844 166101_1.0146.845	nieuwzględniony	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ, strefa otwarta 29SO** Wnioskodawca jest właścicielem trzech nieruchomości, ale w złożonej uwadze odwołuje się do większego obszaru (zgodnie z załącznikiem) i wnosi o powiększenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ zakres przestrzenny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną został wyznaczony w oparciu o model struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarty w Strategii rozwoju Opola do 2043 r. i uwzględnia przebiegającą tu infrastrukturę techniczną tj. linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia i strefy bezpieczeństwa od niej.
236	11.07.2025	U236	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
237	11.07.2025	U237	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.

238	11.07.2025	U238	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
239	11.07.2025	U239	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
240	11.07.2025	U240	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
241	11.07.2025	U241	3447/1, 3446, 4865/1	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa zieleni i rekreacji 8SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola a także z uwzględnieniem wydanej decyzji o warunkach zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza. Uzasadnienie jak w poz. U95.
242	11.07.2025	U242	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
243	11.07.2025	U243	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
244	11.07.2025	U244	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
245	11.07.2025	U245	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
246	11.07.2025	U246	4865/2, 4865/3, 4865/3	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa zieleni i rekreacji 8SN** Prawdopodobnie błąd techniczny – powinna być działka nr 4865/4 Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola a także z uwzględnieniem wydanej decyzji o warunkach zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza. Uzasadnienie jak w poz. U95.
247	11.07.2025	U247	166101_1.0141.712	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 15SZ, strefa otwarta 14SO** Uwaga dotyczy umożliwienia prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości (części działki oznaczonej w załączniku) działalności rolniczej, chowu i hodowli drobiu. Najbardziej odpowiednia byłaby strefa produkcji rolnej, ewentualnie rozszerzony zakres w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług. Wnioskowane parametry i wskaźniki: maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 20 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwzględnia się uwagę w części tj. rozszerzono profil dodatkowy o teren wielkotowarowej produkcji rolnej, ustalono wyższą maksymalną wysokość zabudowy tj. na 20 m i powiększono strefę w stosunku do wyznaczonego w planie terenu obejmując nią wszystkie zrealizowane budynki. Nie uwzględnia się uwagi w całości, ponieważ na przedmiotowej

					działce obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie określający przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania. Część uwagi dotyczącej eksploatacji budynków, przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, korzystania z wód podziemnych wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego i nie może być uwzględniona w przedmiotowym dokumencie.
248	11.07.2025	U248	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
249	11.07.2025	U249	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
250	11.07.2025	U250	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
251	11.07.2025	U251	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
252	11.07.2025	U252	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
253	11.07.2025	U253	166101_1.0141.3180 166101_1.0141.3163 166101_1.0141.712	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 15SZ, strefa otwarta 14SO, 12SO** Uwaga dotyczy umożliwienia prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości działalności rolniczej, chowu i hodowli drobiu. Najbardziej odpowiednia dla Wnioskodawcy byłaby strefa produkcji rolnej, ewentualnie rozszerzony zakres w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług. Wnioskowane parametry i wskaźniki: maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 20 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwagę uwzględnia się w części tj. koryguje się wyznaczone strefy planistyczne i ich profile tak, aby uwzględnić istniejące zagospodarowania terenu i w części oczekiwania Wnioskodawcy. Rezygnuje się zatem ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i wprowadza się na działce 3163 strefę produkcji rolniczej. Działka 3180 pozostaje w strefie otwartej, ponieważ nie ma na niej prowadzonej produkcji rolniczej (działka leśna). Parametry i wskaźniki urbanistycznej przyjęte w strefie produkcji rolniczej to maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, maksymalna wysokość zabudowy 20 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Nie uwzględnia się uwagi w całości, ponieważ nie przewiduje się rozwoju funkcji rolniczych w Opolu i wynikającej z tego intensyfikacji funkcji związanych z rolnictwem. W odniesieniu do działki 712 uzasadnienie jak w poz. 247. Część uwagi dotyczącej eksploatacji budynków, przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, korzystania z wód podziemnych wykracza poza zakres merytoryczny planu ogólnego i nie może być uwzględniona w przedmiotowym dokumencie.

254	11.07.2025	U254	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
255	11.07.2025	U255	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
256	11.07.2025	U256	166101_1.0141.2957 166101_1.0141.2767 166101_1.0141.2793 166101_1.0141.2921 166101_1.0141.2920 166101_1.0141.2766 166101_1.0141.2960 166101_1.0141.2765 166101_1.0141.2959 166101_1.0141.2958 166101_1.0141.3011 166101_1.0141.2764 166101_1.0141.2755 166101_1.0141.3185 166101_1.0141.2768 166101_1.0141.3192 166101_1.0141.3166	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 6SZ, strefa produkcji rolniczej 2SR** Uwaga dotyczy umożliwienia prowadzenia działalności rolniczej, chowu i hodowli drobiu. Najbardziej odpowiednia byłaby strefa produkcji rolnej, ewentualnie rozszerzony zakres w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług. Wnioskowane parametry i wskaźniki: maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 20 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwagę uwzględnia się w części przyjmując uzasadnienie jak w poz. U253.
257	11.07.2025	U257	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
258	11.07.2025	U258	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
259	11.07.2025	U259	Złoże Odra II	uwzględniona	**JU Chabry, strefa górnictwa 1SG** Uwaga dotyczy objęcia całego udokumentowanego złoża wapieni i margli kredowych „Odra II" strefą górnictwa. Uwzględnia się uwagę, ponieważ złoże wapieni i margli kredowych jest eksploatowane, a Cementowania „Odra" S.A. jest ostatnią funkcjonującą w Opolu cementownią, podtrzymującą tradycję miasta związaną z przemysłem cementowym. Wyznaczona strefa górnictwa nie przesądza o możliwości i zakresie prowadzonej eksploatacji, ale pozwoli na zachowanie rezerwy terenu na ewentualny przyszły rozwój działalności.
260	11.07.2025	U260	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
261	11.07.2025	U261	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
262	11.07.2025	U262	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
263	11.07.2025	U263	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą.

					Uzasadnienie jak w poz. U132.
264	11.07.2025	U264	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
265	11.07.2025	U265	166101_1.0141.2918	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa zieleni i rekreacji 8SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka położona jest na obszarze, który nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby tu przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe, a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola nie stanowi podstawy do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Poza tym działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. Nie ma zatem przesłanek do objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
266	11.07.2025	U266	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
267	11.07.2025	U267	166101_1.0144.695	nieuwzględniona	**JU Borki, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 4SJ** Uwaga dotyczy powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Przede wszystkim należy zauważyć, iż uwaga dotyczy działki, na której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem nie ma możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy (obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się m.in. w celu umożliwienia wydawania decyzji o warunkach zabudowy). Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
268	11.07.2025	U268	166101_1.0141.2647	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ, strefa zieleni i rekreacji 8SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Część działki objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Na pozostałej części nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka położona jest w bliskim sąsiedztwie torów kolejowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola nie stanowi zaś podstawy do wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
269	11.07.2025	U269	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
270	11.07.2025	U270	166101_1.0141.3378 166101_1.0141.3392 166101_1.0141.3407	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy objęcia działki obszarem uzupełnienia zabudowy, tj. powiększenia go zgodnie z załącznikiem.

					Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
271	11.07.2025	U271	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
272	11.07.2025	U272	166101_1.0142.198	uwzględniona	**JU Brzezie, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SJ, strefa otwarta 1SO** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględnia się uwagę, ponieważ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmuje nie tylko tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale także inne funkcje towarzyszące. Biorąc pod uwagę, iż sąsiednia gmina Dobrzeń Wielki wprowadza zmiany w dokumentach planistycznych możliwe będzie dostosowanie rozwiązań urbanistycznych do aktualnego stanu.
273	11.07.2025	U273	166101_1.0142.352	uwzględniona	**JU Brzezie, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SJ, strefa otwarta 1SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w pozycji U272.
274	11.07.2025	U274	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
275	11.07.2025	U275	166101_1.0141.3445	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ, strefa zieleni i rekreacji 8SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola. Uzasadnienie jak w poz. U268.
276	11.07.2025	U276	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
277	11.07.2025	U277	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
278	11.07.2025	U278	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
279	11.07.2025	U279	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
280	11.07.2025	U280	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
281	11.07.2025	U281	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
282	11.07.2025	U282	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą.

					Uzasadnienie jak w poz. U132.
283	11.07.2025	U283	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
284	11.07.2025	U284	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
285	11.07.2025	U285	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
286	11.07.2025	U286	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
287	11.07.2025	U287	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
288	11.07.2025	U288	146, 605/2 obręb Gosławice	uwzględniona w części	**JU Gosławice, strefa usługowa 33SU, strefa zieleni i rekreacji 53SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia strefy usługowej oraz obszaru uzupełnienia zabudowy na działce 146 oraz usług handlu detalicznego oraz wynajmu lokali użytkowych i obszaru uzupełnienia zabudowy na działce 605/2. Uwaga uwzględniona w części, zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego tj. działka 146 objęta jest strefą usługową, a działka 605/5 strefą zieleni i rekreacji z dopuszczonymi usługami sportu i rekreacji w profilu dodatkowym. Należy przy tym zaznaczyć, iż plan ogólny nie określa przeznaczenia terenu, lecz strefy planistyczne, a o przeznaczeniu terenu decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej objęcia działek obszarem uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
289	11.07.2025	U289	166101_1.0073.3536 166101_1.0073.3537	uwzględniona w części	**JU Kolonia Gosławicka, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 52SJ** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy na usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwagę uwzględnia się w części. Nie zmienia się profilu strefy, ponieważ w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną mogą być realizowane różne usługi. Wprowadzono maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalną wysokości zabudowy 12 m, ale minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej musi być ustalony na poziomie minimum 30%. Nie można zmniejszyć wymaganego wskaźnika, ponieważ jego wartość wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów i wynosi 30%.
290	11.07.2025	U290	166101_1.0059.1677	uwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 81SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwagę złożono w dwóch egzemplarzach. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ działka objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co wynika z położenia w obszarze uzupełnienia zabudowy.

291	11.07.2025	U291	166101_1.0061.2956 166101_1.0061.29567 166101_1.0061.2991 166101_1.0061.2990 166101_1.0061.2988 166101_1.0061.2989	uwzględniona w części	**JU Półwieś, strefa gospodarcza 18SP** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 20 m, minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20% oraz włączenia działek do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uwzględnia się uwagę w części tj. nie zmienia się profilu strefy, ponieważ w strefie gospodarczej mogą być realizowane różne usługi. Parametry i wskaźniki urbanistyczne zgodne są z oczekiwaniami Wnioskodawcy. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej objęcia działek obszarem uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
292	11.07.2025	U292	166101_1.0098.1420 166101_1.0098.1421 166101_1.0098.14202 166101_1.0098.1423 166101_1.0098.1424 166101_1.0098.1425 166101_1.0098.1426	uwzględniona w części	**JU Grudzice, strefa gospodarcza 43SP** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 25 m, minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20% oraz włączenia działek do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie jak w poz. U291.
293	11.07.2025	U293	166101_1.0049.662	uwzględniona w części	**JU Wróblin, strefa gospodarcza 20SP** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 18 m, minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20% oraz włączenia działki do obszaru uzupełnienia zabudowy. Uzasadnienie jak w poz. U291.
294	11.07.2025	U294	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW 1160/2, 1171/12, 1171/14	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Uwaga nie jest spójna – Wnioskodawca odwołuje się do strefy 86SW, ale podaje przy tym działki, które objęte są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 26SJ. W odniesieniu do uwagi dotyczącej strefy 86SW przyjmuje się uzasadnienie jak w poz. U45.
295	11.07.2025	U295	0141.295 0141.142	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 7SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który definiowałyby przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe, ani nie są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
296	11.07.2025	U296	166101_1.0098.552	uwzględniona w części	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 78SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, a także usługową – budynki handlowo-usługowe, biurowe, składową, warsztatową i magazynową. Przede wszystkim należy zauważyć, iż w planie ogólnym określa się strefy planistyczne natomiast przeznaczenie terenu ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie przesądza o jej przeznaczeniu na zabudowę

					mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie nie ma możliwości dowolnego kształtowania profilu podstawowego i dodatkowego, ponieważ wynika to z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Uwaga uwzględniona jest w części tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszczone są tereny usług. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na bliskie sąsiedztwo linii kolejowej oraz składów, magazynów ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.
297	11.07.2025	U297	166101_1.0061.147	uwzględniona	**JU Półwieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 22SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z terenami usługowymi, obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami, hurtowniami, warsztatami samochodowymi, obiektami usługowymi, w tym biurami i hotelami. Uwzględnia się uwagę w zakresie zmiany profilu na strefę usługową z dopuszczonym profilem dodatkowym na tereny składów i magazynów ze względu na obecne zagospodarowanie na cele usługowe, w tym składy i magazyny.
298	11.07.2025	U298	166101_1.0118.380/22 166101_1.0118.380/15 166101_1.0118.380/20	nieuwzględniona	**JU Zakrzów, strefa zieleni i rekreacji 46SN, strefa usługowa 32SU, 38SU, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 18SJ** Uwaga dotyczy powiększenia strefy 46SN w celu zabezpieczenia funkcji rekreacyjnej wokół zbiornika wodnego i objęcia go w przyszłości ochroną przyrody. Nie uwzględnia się uwagi i nie powiększa się strefy zieleni i rekreacji, ponieważ tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej dopuszczone są w poszczególnych strefach otaczających zbiornik wodny.
299	11.07.2025	U299	166101_1.0073.1232 166101_1.0073.1246 166101_1.0073.1247	nieuwzględniona	**JU Kolonia Gosławicka, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 45SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów nie ma możliwości w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej objęcia działek obszarem uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
300	11.07.2025	U300	obiekt handlowo-usługowy przy ulicy Ozimskiej 72 w Opolu	uwzględniona w części	**JU Malinka, strefa handlu wielkopowierzchniowego 8SH** Uwaga dotyczy utrzymania strefy handlu wielkopowierzchniowego i skorygowania parametrów i wskaźników urbanistycznych tj. dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy 20 m, maksymalnej powierzchni zabudowy 90% i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 5%. Wnioskodawca odwołuje się do strefy 3SH (prawdopodobnie błąd techniczny). Uwagę uwzględnia się w części tj. utrzymuje się strefę handlu wielkopowierzchniowego, przy czym maksymalna wysokości zabudowy wynosi 15 m, maksymalna powierzchnia zabudowy 40% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%. Ustalenia takie wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
301	11.07.2025	U301	obiekt handlowo-usługowy przy ulicy Budowlanych 4B w Opolu	uwzględniona w części	**JU Zakrzów, strefa handlu wielkopowierzchniowego 3SH**

					Uwaga dotyczy utrzymania strefy handlu wielkopowierzchniowego i skorygowania parametrów i wskaźników urbanistycznych tj. dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy 20 m, maksymalnej powierzchni zabudowy 90% i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 5%. Wnioskodawca odwołuje się do strefy 8SH (prawdopodobnie błąd techniczny). Uwagę uwzględnia się w części tj. utrzymuje się strefę handlu wielkopowierzchniowego, przy czym maksymalna wysokości zabudowy wynosi 15 m, maksymalna powierzchnia zabudowy 50% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Ustalenia takie wynikają z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
302	11.07.2025	U302	320	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 38SO** Brak identyfikatora działki, prawdopodobnie działka: 166101_1.0139.320. Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do terenu zabudowy zgodnie z wcześniej złożonym wnioskiem do planu ogólnego. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który definiowałyby przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe ani nie jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Poza tym nie uwzględnia się uwagi ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanej obwodnicy południowej miasta.
303	11.07.2025	U303	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
304	11.07.2025	U304	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
305	11.07.2025	U305	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą. Uzasadnienie jak w poz. U132.
306	11.07.2025	U306	166101_1.0092.1209/2 166101_1.0092.1208/2 166101_1.0092.1208/1 166101_1.0092.1183 166101_1.0092.889	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ, strefa otwarta 74SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w obszarze uzupełnienia zabudowy. Wnioskodawca powołuje się na wydaną decyzję o warunkach zabudowy nr UAB.6730.388.2021.AW. Uwagę uwzględnia się w części i powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r. Biorąc pod uwagę, iż działki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, część działek pozostawia się w strefie otwartej 74SO. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej objęcia działek obszarem uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
307	11.07.2025	U307	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
308	11.07.2025	U308	Czarnowąsy strefa gospodarcza 2SP	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa gospodarcza 2SP** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy gospodarczej na strefę otwartą.

					Uzasadnienie jak w poz. U132.
309	11.07.2025	U309	166101_1.0059.1729	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa zieleni i rekreacji 77SN** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnioskodawca powołuje się na wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który definiowałyby przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe ani nie jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
310	11.07.2025	U310	1161-1177	nieuwzględniona	**JU Bierkowice, strefa otwarta 33SO** Uwaga dotyczy włączenia nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie określa przeznaczenie terenu na zieleń. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne uwzględniają ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
311	11.07.2025	U311	341/37	nieuwzględniona	**JU Zakrzów, strefa gospodarcza 20SP** Uwaga dotyczy uwzględnienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy nr UAB.6730.147.2023.JK i realizowanej już zabudowy tj. terenu mieszkaniowo-usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 0%, intensywności zabudowy 3,0 i maksymalnej wysokości zabudowy 18 m. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nie ma wymogów formalno-prawnych, aby wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne uwzględniały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Działka usytuowana jest w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej i dlatego utrzymuje się strefę gospodarczą. W strefie gospodarczej dopuszcza się profil dodatkowy – tereny usług, a ustalone parametry i wskaźniki urbanistyczne w znacznej części zgodne są z oczekiwaniami Wnioskodawcy. Nie można zmniejszyć jednak wymaganego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ jego wartość wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów i wynosi 20%.
312	11.07.2025	U312	166101_1.0139.272 166101_1.0139.279 166101_1.0139.290	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 38SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego strefy z otwartej na usługową o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, maksymalnej wysokości zabudowy 13 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej obwodnicy południowej, która w przyszłości będzie stanowiła znaczną uciążliwość (zagrożenie hałasem, drganiami, zanieczyszczeniami), a poza tym przebiega tu gazociąg wysokiego ciśnienia i strefy kontrolowane istotnie ograniczające zagospodarowanie terenu.
313	11.07.2025	U313	166101_1.0146.712 166101_1.0146.1139 166101_1.0146.771	nieuwzględniona	**JU Sławice, strefa otwarta 29SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 17SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej intensywności zabudowy 0,5, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 25%, wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni

					biologicznie czynnej 50%. Do formularza dołączono korespondencję dotyczącą warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz energetycznej. Niewielka część działki objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 0,5, wysokości 10 m, powierzchni zabudowy 25% i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczałby je na cele mieszkaniowe, poza tym nie są objęte obszarem uzupełnienia zabudowy. Przedmiotowe działki stanowią grunt rolny, zagrożony podtopieniami, dlatego zostały objęte strefą otwartą.
314	11.07.2025	U314	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
315	11.07.2025	U315	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
316	11.07.2025	U316	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
317	11.07.2025	U317	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
318	11.07.2025	U318	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
319	11.07.2025	U319	166101_1.0150.833 166101_1.0139.619 166101_1.0139.618 166101_1.0139.591	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 42SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U52.
320	11.07.2025	U320	166101_1.0139.272 166101_1.0139.279 166101_1.0139.290	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 38SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U312.
321	11.07.2025	U321	166101_1.0150.833 166101_1.0139.619 166101_1.0139.618 166101_1.0139.591	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 42SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U52.
322	11.07.2025	U322	166101_1.0150.833 166101_1.0139.619 166101_1.0139.618 166101_1.0139.591	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 42SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U52.
323	11.07.2025	U323	166101_1.0150.833 166101_1.0139.619 166101_1.0139.618 166101_1.0139.591	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 42SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U52.
324	11.07.2025	U324	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
325	11.07.2025	U325	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ**

					Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
326	11.07.2025	U326	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
327	11.07.2025	U327	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
328	11.07.2025	U328	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
329	11.07.2025	U329	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
330	11.07.2025	U330	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
331	11.07.2025	U331	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
332	11.07.2025	U332	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
333	11.07.2025	U333	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
334	11.07.2025	U334	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
335	11.07.2025	U335	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
336	11.07.2025	U336	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
337	11.07.2025	U337	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
338	11.07.2025	U338	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
339	11.07.2025	U339	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
340	11.07.2025	U340	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
341	11.07.2025	U341	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ**

					Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
342	11.07.2025	U342	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
343	11.07.2025	U343	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
344	11.07.2025	U344	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
345	11.07.2025	U345	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
346	11.07.2025	U346	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
347	11.07.2025	U347	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
348	11.07.2025	U348	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
349	11.07.2025	U349	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
350	11.07.2025	U350	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
351	11.07.2025	U351	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
352	11.07.2025	U352	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
353	11.07.2025	U353	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
354	11.07.2025	U354	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
355	11.07.2025	U355	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
356	11.07.2025	U356	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
357	11.07.2025	U357	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ**

					Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
358	11.07.2025	U358	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
359	11.07.2025	U359	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
360	11.07.2025	U360	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
361	11.07.2025	U361	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
362	11.07.2025	U362	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
363	11.07.2025	U363	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
364	11.07.2025	U364	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
365	11.07.2025	U365	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
366	11.07.2025	U366	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
367	11.07.2025	U367	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
368	11.07.2025	U368	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
369	11.07.2025	U369	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
370	11.07.2025	U370	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
371	11.07.2025	U371	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
372	11.07.2025	U372	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
373	11.07.2025	U373	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ**

					Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
374	11.07.2025	U374	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
375	11.07.2025	U375	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
376	11.07.2025	U376	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
377	11.07.2025	U377	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
378	11.07.2025	U378	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
379	11.07.2025	U379	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
380	11.07.2025	U380	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
381	11.07.2025	U381	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
382	11.07.2025	U382	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
383	11.07.2025	U383	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
384	11.07.2025	U384	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
385	11.07.2025	U385	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
386	11.07.2025	U386	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
387	11.07.2025	U387	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
388	11.07.2025	U388	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
389	11.07.2025	U389	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ**

					Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
390	11.07.2025	U390	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
391	11.07.2025	U391	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
392	11.07.2025	U392	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
393	11.07.2025	U393	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
394	11.07.2025	U394	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
395	11.07.2025	U395	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
396	11.07.2025	U396	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
397	11.07.2025	U397	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
398	11.07.2025	U398	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
399	11.07.2025	U399	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
400	11.07.2025	U400	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
401	11.07.2025	U401	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
402	11.07.2025	U402	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
403	11.07.2025	U403	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
404	11.07.2025	U404	166101_1.0061.1836 166101_1.0128.939 166101_1.0061.1838 166101_1.0061.1837 166101_1.0061.1833	nieuwzględniona	**JU Zaodrze, strefa usługowa 174SU, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 31SW** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50%, o maksymalnej wysokości zabudowy 30 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%.

					Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki znajdują się w obszarze intensywnie zabudowanym tj. w bezpośrednim sąsiedztwie 11-kondygnacyjnych budynków. Kształt działek oraz lokalizacja i zagospodarowanie nie dają gwarancji zapewnienia odpowiedniej wielkości terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla potencjalnych mieszkańców oraz zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.
405	11.07.2025	U405	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
406	11.07.2025	U406	1440/66, 1441/66, 1443/66, 1442/66, 1445/66, 1446/66, 1448/66, 1447/66	uwzględniona	**JU Borki, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 4SJ** Uwaga dotyczy wyznaczenia działek jako budowlanych z dojazdem. Wnioskodawca posługuje się nieprawidłową numeracją działek, ale z dołączonej mapy wynika, do którego terenu odnosi się uwaga. Uwaga nie dotyczy zakresu planu ogólnego. W projekcie planu ogólnego wskazane nieruchomości objęte są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczona strefa planistyczna odpowiada oczekiwaniom Wnioskodawcy. W części uwaga nie odnosi się do zakresu planu ogólnego – obsługę komunikacyjną działek przewidziano w obowiązującym planie.
407	11.07.2025	U407	166101_1.0141.4641 166101_1.0141.4637	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 12SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ w Opolu nie przewiduje się rozwoju rolnictwa i w związku z tym nie wyznacza się nowych terenów pod lokalizację zabudowy zagrodowej, strefy produkcji rolnej. Utrzymuje się natomiast istniejące tereny zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.
408	11.07.2025	U408	486/2	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 14SU, strefa otwarta 14SO** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z SU i SO na SJ, ponieważ na działce rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Uwzględnia się uwagę w części, tj. nieznacznie powiększa się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną tak, aby włączyć do niej zrealizowany budynek mieszkalny. W pozostałych zakresie plan ogólny uwzględnia ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
409	11.07.2025	U409	1420 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 8SU, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki i objęcia w całości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka stanowi obecnie użytek rolny, nie ma zapewnionej obsługi komunikacyjnej, nie jest położona na obszarze uzupełnienia zabudowy, a konsultowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje tu zabudowę mieszkaniową na części działki, a na pozostałej części zabudowę usługową.
410	11.07.2025	U410	1420 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 8SU, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U409.
411	11.07.2025	U411	3204, 3202 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 14SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który definiowałyby przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe ani nie jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową

					jednorodzinną. Dodatkowo działka usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Mała Panew.
412	11.07.2025	U412	3204, 3202 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 14SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U411.
413	11.07.2025	U413	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U215.
414	11.07.2025	U414	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U215.
415	11.07.2025	U415	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U215.
416	11.07.2025	U416	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U215.
417	11.07.2025	U417	Czarnowąsy – strefa usługowa 14SU	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 14SU** Uwaga dotyczy zmiany profilu strefy z usługowej na wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wyznaczona strefa usługowa uwzględnia rozwiązania przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strefę usługową wyznaczono ze względu na przebiegającą planowaną w obowiązującym planie drogę zbiorczą.
418	11.07.2025	U418	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
419	11.07.2025	U419	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
420	11.07.2025	U420	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U215.
421	11.07.2025	U421	Czarnowąsy – strefa usługowa 14SU	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 14SU** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U417.
422	11.07.2025	U422	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U215.
423	11.07.2025	U423	Czarnowąsy – strefa usługowa 14SU	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 14SU** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U417.
424	11.07.2025	U424	Czarnowąsy – strefa usługowa 14SU	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 14SU** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U417.
425	11.07.2025	U425	Czarnowąsy – strefa usługowa 14SU	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa 14SU** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U417.
426	11.07.2025	U426	166101_1.0061.1736 166101_1.0061.1754 166101_1.0061.1758 166101_1.0061.1759 166101_1.0061.2005	nieuwzględniona	**JU Półwieś, strefa otwarta 35SO** Uwaga dotyczy objęcia wszystkich wyszczególnionych nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 22 m i minimalnym udziale powierzchni zabudowy 30%.

					Nie uwzględnia się uwagi, ze względu na konieczność zachowania doliny Odry jako terenu niezabudowanego, budującego system przyrodniczy miasta i stwarzającego możliwość sytuowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej z uwagi na niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne terenu.
427	11.07.2025	U427	5, 6 obręb Grudzice	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 82SJ** Uwaga dotyczy objęcia obu nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
428	11.07.2025	U428	154, 155 obręb Groszowice 166101_1.0058.156	uwzględniona w części	**JU Groszowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 85SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości 154 i 155 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, ponieważ przylegają do strefy 145SW. Jednocześnie Wnioskodawca wnosi o objęcie nieruchomości 156 obszarem uzupełnienia zabudowy. Uwzględnia się uwagę w części tj. obejmuje się obie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
429	11.07.2025	U429	166101_1.0058.1098	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa otwarta 58SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 88SJ** Uwaga dotyczy zmiany strefy otwartej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na całą działkę. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany profilu strefy, ponieważ granice stref uwzględniają ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
430	11.07.2025	U430	1634 obręb Nowa Wieś Królewska	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 78SJ** Uwaga dotyczy zmiany wskaźników urbanistycznych dopuszczonych w strefie 78SJ tj. zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 25% do 40% oraz zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie wolnostojącej, ekstensywnej.
431	11.07.2025	U431	2349 obręb Nowa Wieś Królewska	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 77SJ** Uwaga dotyczy zmiany wskaźników urbanistycznych dopuszczony w strefie 77SJ tj. zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie wolnostojącej, ekstensywnej.
432	11.07.2025	U432	166101_1.0059.1725	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 81SJ, strefa zieleni i rekreacji 77SN**

					Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi w odniesieniu do proponowanego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, ponieważ nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie wolnostojącej, ekstensywnej. Nie uwzględnia się także uwagi w zakresie objęcia całej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ część obszaru należy zachować na tereny zieleni urządzonej, usługi sportu i rekreacji ze względu na rozwijające się osiedle mieszkaniowe.
433	11.07.2025	U433	1255/10, 1254/9, 1253/6	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa otwarta 74SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Uwaga dotyczy przeznaczenia wszystkich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwzględnia się uwagę w części tj. powiększa się strefę 96SJ, przy czym plan ogólny nie przesądza o przeznaczeniu terenu, ponieważ jest ono określane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględnia się uwagi w części, ponieważ lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwej linii kolejowej z zagrożeniem hałasem, drganiami jest niekorzystna dla ewentualnych, przyszłych mieszkańców.
434	11.07.2025	U434	0092.1249 0092.1271 0092.1243 0092.1242/2	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa otwarta 74SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Wnioskodawca w uwadze odwołuje się do strefy 94SO, co prawdopodobnie stanowi błąd techniczny. Ponadto odwołuje się do ustaleń opracowywanego planu miejscowego, którego jeszcze nie udostępniono do publicznego wglądu. Uwaga dotyczy wprowadzenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 100%. Uwzględnia się uwagę w części, tj. utrzymuje się przeważającą część działek jako strefy otwarte. Nie uwzględnia się postulowanego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ale wskaźnik ten jest wprowadzony na wysokim poziomie tj. 80%.
435	11.07.2025	U435	94SO	uwzględniona w części	**JU Malina, strefa otwarta 74SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 96SJ** Wnioskodawca w uwadze odwołuje się do strefy 94SO, co prawdopodobnie stanowi błąd techniczny. Uwaga dotyczy zachowania dotychczasowego charakteru Maliny. Uwzględnia się uwagę w części, tj. utrzymuje się na znacznej części terenów strefy otwarte.
436	11.07.2025	U436	956, 961, 964 Malina	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa otwarta 81SO** Uwaga dotyczy objęcia działek planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, użyteczności publicznej edukację i sport. Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu ogólnego, ponieważ wskazuje na konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenia przeznaczenia terenu. Nie uwzględnia się uwagi i nie obejmuje się działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ działki stanowią grunty rolne, położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy.
437	11.07.2025	U437	1605 Malina	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy wprowadzenia możliwości budowy dwóch turbin wiatrowych. Nie uwzględnia się uwagi i nie wprowadza się możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowej, ponieważ w Opolu nie przewiduje się w ogóle lokalizacji turbin wiatrowych. Strefę górnictwa

					3SG zmienia się na strefę otwartą. W strefie otwartej 79SO dopuszczony profil obejmuje jedynie tereny elektrowni słonecznej.
438	11.07.2025	U438	166101_1.0141.3768 166101_1.0141.3767 166101_1.0141.3945 166101_1.0141.3943 166101_1.0141.3944 166101_1.0141.3942 166101_1.0141.3763 166101_1.0141.4104 166101_1.0141.4106 166101_1.0141.4109 166101_1.0141.3762 166101_1.0141.4098	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 12SO, 15SO** Uwaga dotyczy uwzględnienia możliwości prowadzenia działalności winiarskiej, w tym lokalizacji budynków gospodarczych magazynowych, produkcyjnych oraz agroturystyki oraz ustalenie strefy gospodarczej Uwzględnia się uwagę w części tj. wprowadza się strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową na części działek, na których prowadzone są uprawy winorośli. W profilu dodatkowym dopuszczono tereny usług. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej wprowadzenia strefy gospodarczej działki 3762 i 4098 położone są w bliskiej odległości od Odry, a w dolinie rzeki nie przewiduje się rozwoju stref gospodarczych.
439	11.07.2025	U439	166101_1.0128.2161	uwzględniona w części	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa usługowa 197SU, strefa zieleni i rekreacji 117SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga jest uwzględniona, ponieważ działka objęta jest dwoma strefami planistycznymi, których granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi obowiązującego planu. Część objęta strefą zieleni i rekreacji uwzględnia w profilu dodatkowym tereny usług sportu i rekreacji, a przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne są nawet korzystniejsze w stosunku do obowiązującego planu, ponieważ maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30%. W strefie usługowej maksymalny udział powierzchni zabudowy (60%) oraz maksymalna wysokość zabudowy (12 m) jest zgodna z ustaleniami obowiązującego planu, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest nieznacznie wyższy niż dopuszczony w planie i wynosi 30%, co wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
440	11.07.2025	U440	166101_1.0139.370	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 38SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego strefy otwartej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie na cele mieszkaniowe. Poza tym działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo działka usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej oraz obwodnicy południowej, co stanowi istotną uciążliwość dla potencjalnej zabudowy.
441	11.07.2025	U441	166101_1.0061.1736 166101_1.0061.1754 166101_1.0061.1758 166101_1.0061.1759 166101_1.0061.2005	nieuwzględniona	**JU Półwieś, strefa otwarta 35SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U426.
442	11.07.2025	U442	166101_1.0151.272	uwzględniona w części	**JU Winów, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 71SJ, strefa otwarta 47SO** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej intensywności zabudowy 1,0, maksymalnym

					udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwaga uwzględniona w części, ponieważ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o wnioskowanych parametrach i wskaźnikach urbanistycznych została wyznaczona na znacznej części nieruchomości. Przez działkę przebiega linia elektroenergetyczna w południowej części, dlatego nie może być w całości objęta strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną.
443	11.07.2025	U443	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Uzasadnienie jak w poz. U45
444	11.07.2025	U444	166101_1.0058.1571	uwzględniona w części	**JU Groszowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 90SJ, strefa otwarta 76SO** Uwaga dotyczy objęcia dodatkowej części nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskodawca świadomy jest, iż przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną następuje w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którego zmianę również zamierza się starać w przyszłości. Objęcie większej części nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie daje gwarancji przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale włączono część nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
445	11.07.2025	U445	166101_1.0150.2024 166101_1.0150.2025	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 60SJ** Uwaga nie dotyczy zakresu merytorycznego planu ogólnego, ponieważ Wnioskodawca oczekuje rozwiązań z zakresu organizacji ruchu. Ustanowienie zakazu przejazdu nie może być uwzględnione w planie ogólnym.
446	11.07.2025	U446	166101_1.0150.2004 166101_1.0150.1956 166101_1.0150.1975	uwzględniona w części	**JU Chmielowice, strefa otwarta 43SO** Uwaga dotyczy zachowania terenu zieleni objętego zakazem zabudowy, w tym zakazem urządzania ogrodów działkowych. Uwaga uwzględniona jest w części dotyczącej zachowania terenów otwartych. Nie ma możliwości wyeliminowania ogrodów działkowych, ponieważ każda strefa planistyczna zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawiera w profilu podstawowym taką klasę przeznaczenia.
447	11.07.2025	U447	166101_1.0098.312	uwzględniona w części	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 77SJ** Uwaga dotyczy ustalenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na charakter istniejącej zabudowy w tej części Nowej Wsi Królewskiej. Wnioskowane parametry i wskaźniki są natomiast uwzględnione.
448	11.07.2025	U448	166101_1.0098.683	uwzględniona w części	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 75SJ**

					Uwaga dotyczy ustalenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na charakter istniejącej zabudowy w tej części Nowej Wsi Królewskiej. Wnioskowane parametry i wskaźniki są natomiast uwzględnione.
449	11.07.2025	U449	166101_1.0150.480	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 59SJ** Uwaga dotyczy objęcia działki obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
450	11.07.2025	U450	166101_1.0118.294/11 166101_1.0118.294/12 166101_1.0118.290/48	nieuwzględniona	**JU Zakrzów, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 23SJ, strefa zieleni i rekreacji 43SN** Uwaga dotyczy objęcia części nieruchomości w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.
451	11.07.2025	U451	166101_1.0005.411 166101_1.0005.418	nieuwzględniona	**JU Bierkowice, strefa otwarta 30SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ na jednej z nieruchomości zrealizowana jest już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki stanowią użytki rolne – łąki III klasy bonitacyjnej i położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Prószkówki i jej korytarza ekologicznego.
452	11.07.2025	U452	1974, 1980, 1747 ul. Wolności, Jaśminowa	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SW, SJ). Uwaga jest uwzględniona, tj. wyszczególnione działki objęte są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze względu na położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
453	11.07.2025	U453	663, ul. Studzienna	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ, strefa zieleni i rekreacji 10SN** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefą usługową. Uwaga jest uwzględniona w części, działki objęte są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w części strefą zieleni i rekreacji zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
454	11.07.2025	U454	664, ul Studzienna	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ, strefa zieleni i rekreacji 10SN** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U453.
455	11.07.2025	U455	Gosławice – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 86SW** Uwaga dotyczy rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy jednorodzinnej.

					Uzasadnienie jak w poz. U45
456	11.07.2025	U456	166101_1.0055.197/1 166101_1.0055.196/1 166101_1.0055.195/1 166101_1.0055.194/1	nieuwzględniona	**JU Gosławice, strefa usługowa 34SU, strefa zieleni i rekreacji 45SN, strefa komunikacyjna 9SK** Uwaga dotyczy rozszerzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z załączonym schematem. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na przedmiotowych działkach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie określa przeznaczenia terenu. Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają przeznaczenia terenu oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w obowiązującym planie.
457	11.07.2025	U457	453, 455, 205 Żerkowice 656, 658, 143 Wójtowa Wieś	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, Żerkowice, strefa otwarta 38SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki nie są objęte przeznaczeniem terenu na cele mieszkaniowe. Poza tym działki położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia ich strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną albo wielorodzinną. Dodatkowo działki nie mają odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, brakuje infrastruktury technicznej.
458	11.07.2025	U458	2192 Groszowice	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa otwarta 76SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 90SJ. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka nie jest objęta przeznaczeniem terenu na cele mieszkaniowe. Poza tym działki położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia ich strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
459	11.07.2025	U459	2432 Groszowice	nieuwzględniona	**JU Groszowice, strefa otwarta 76SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U458
460	11.07.2025	U460	166101_1.0146.114	uwzględniona w części	**JU Sławice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 177SJ, strefa otwarta 29SO** Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uzasadnienie jak poz. U1.
461	11.07.2025	U461	166101_1.0103.1017 166101_1.0103.15/20	uwzględniona w części	**JU Malinka, strefa usługowa 84SU** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z profilem dodatkowym w pełnym zakresie wynikającym z Rozporządzenia o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. Jednocześnie w przypadku strefy gospodarczej maksymalny udział powierzchni zabudowy określić na poziomie 60%, wysokość zabudowy 15 m i minimalnym udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwzględnia się uwagę w zakresie dopuszczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, przy czym maksymalny udział powierzchni zabudowy dopuszczono na poziomie 50%, maksymalną wysokość zabudowy 15 m, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

462	11.07.2025	U462	2871 obręb Nowa Wieś Królewska	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 84SJ, strefa zieleni i rekreacji 123SN** Uwaga dotyczy uwzględnienia całej nieruchomości w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 25%, maksymalnej wysokości zabudowy 9,5 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 50%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ nieruchomość usytuowana jest w bliskim sąsiedztwie Odry, tj. ważnego korytarza ekologicznego pełniącego jednocześnie funkcję terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.
463	11.07.2025	U463	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona w części	**JU Malina** Uwaga dotyczy powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną według załącznika oraz usunięcia strefy górnictwa 3SG. Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia strefy górnictwa przyjmując uzasadnienie jak w poz. U20. Uwagę dotyczącą powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uwzględnia się w części, tj. powiększa się ją w południowej części Maliny, zgodnie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej określonym w Strategii rozwoju Opola do 2043 r.
464	11.07.2025	U464	287/22, 261/1, 261/2, 261/3 obręb Zakrzów	nieuwzględniona	**JU Zakrzów, strefa zieleni i rekreacji 43SN** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną. Jednocześnie Wnioskodawca oczekuje rozszerzenia profilu strefy zieleni i rekreacji o usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji. Nie uwzględnia się uwagi tj. nie wprowadza się strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową, ponieważ działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie dopuszczał tu takich funkcji. W wyznaczonej na działkach strefie zieleni i rekreacji są dopuszczone usługi sportu i rekreacji.
465	11.07.2025	U465	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
466	11.07.2025	U466	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**JU Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.
467	11.07.2025	U467	858, 857 Wróblin	uwzględniona w części	**JU Wróblin, strefa produkcji rolniczej 6SR** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości 858 strefą gospodarczą oraz nieruchomości 857 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Uwagę uwzględnia się w części, tj. fragment działki 857 obejmuje się strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w pozostałej części nie uwzględnia się uwagi, ponieważ na działkach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie precyzujący przeznaczenia terenu. Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają więc ustalenia planu.
468	11.07.2025	U468	166101_1.0098.609 166101_1.0098.611	uwzględniona w części	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 113SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 75SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą umożliwiającą lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, usług, usług medycznych, usług hotelowych, usług handlu o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%,

					maksymalnej wysokości zabudowy 15 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwagę uwzględnia się w części, tj. poszerza się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, ale maksymalny udział powierzchni zabudowy ustala się na poziomie 50%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
469	11.07.2025	U469	166101_1.0098.609 166101_1.0098.611	uwzględniona w części	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 113SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 75SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U468.
470	11.07.2025	U470	789, 791 k.m. 4 obręb Bierkowice	uwzględniona w części	**JU Bierkowice, strefa otwarta 30SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 32SJ** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą uwzględniającą przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe, jednocześnie Wnioskodawca powołuje się na wydane decyzje o warunkach zabudowy. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Wrocławskiej, stanowiącej uciążliwą arterię komunikacyjną o ograniczonej dostępności. Działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Część działki położona na obszarze uzupełnienia zabudowy objęta jest strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
471	11.07.2025	U471	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w pozycji U215.
472	11.07.2025	U472	164, 463/162 obręb Czarnowąsy	uwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ** Wnioskodawca posługuje się nieaktualną numeracją działek; uwaga prawdopodobnie dotyczy działek 930 i 968. Uwaga dotyczy braku zgody na ograniczenie przeznaczenia terenu w planie ogólnym. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ plan ogólny określa strefy planistyczne i nie ustala przeznaczenia terenu. W związku z tym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną są dopuszczone zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i tereny usług. Uznaje się zatem, iż uwaga jest uwzględniona, ponieważ nie dochodzi do ograniczenia dopuszczonych funkcji.
473	11.07.2025	U473	2357/163, 2358/163 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa usługowa14SU, strefa otwarta 14SO** Wnioskodawca posługuje się nieaktualną numeracją działek; uwaga prawdopodobnie dotyczy działek 1930 i 1931. Uwaga dotyczy przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową. Przede wszystkim należy zauważyć, iż plan ogólny nie określa przeznaczenia terenu, ale strefy planistyczne o określonych profilach funkcjonalnych. W przypadku wniesionej uwagi działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie określa przeznaczenie terenu na usługi. Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają więc ustalenia obowiązującego planu.
474	11.07.2025	U474	494 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 7SO, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ**

					Uwaga dotyczy objęcia całej nieruchomości przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu zabudowy mieszkaniowej. Poza tym działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
475	11.07.2025	U475	166101_1.0140.545	nieuwzględniona	**JU Świerkle, strefa usługowa 2SU, strefa zieleni i rekreacji 3SN, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U29.
476	11.07.2025	U476	Czarnowąsy – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW** Treść uwagi i uzasadnienie jak w pozycji U215.
477	11.07.2025	U477	166101_1.0059.1724	nieuwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 81SJ, strefa zieleni i rekreacji 77SN** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U432.
478	11.07.2025	U478	662, 589 ul. Studzienna	uwzględniona w części	**JU Czarnowąsy, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5SJ, strefa zieleni i rekreacji 10SN** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U453.
479	11.07.2025	U479	403, 404 obręb Wójtowa Wieś	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa otwarta 41SO** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości zabudową mieszkaniową. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie przewiduje tu zabudowy mieszkaniowej. Poza tym działka położona jest poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma zatem przesłanek do wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
480	11.07.2025	U480	4864/1 Czarnowąsy	nieuwzględniona	**JU Czarnowąsy, strefa otwarta 7SO** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U474.
481	11.07.2025	U481	2090 Groszowice	nieuwzględniona	**JU Malina, strefa otwarta 78SO** Uwaga dotyczy zmiany profilu funkcjonalnego i objęcia nieruchomości strefą umożliwiającą lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – magazynów energii, o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 70%, maksymalnej wysokości zabudowy 30 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 10%. Uwaga złożona dwukrotnie. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działka usytuowana są w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej.
482	11.07.2025	U482	166101_1.0147.1023 166101_1.0147.833 166101_1.0147.832 166101_1.0147.831 166101_1.0147.1095 166101_1.0147.1096 166101_1.0147.1097 166101_1.0147.1098 166101_1.0147.1099 166101_1.0147.1100 166101_1.0147.1145 166101_1.0147.1146	uwzględniona w części	**JU Wrzoski, Sławice, strefa otwarta 25SO, 29SO, strefa gospodarcza 5SP** Uwaga dotyczy uwzględnienia planowanej inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej i objęcia wszystkich nieruchomości strefą gospodarczą, ewentualnie ustalenie w strefach otwartych z możliwością budowy farmy fotowoltaicznej jako profilu dodatkowego i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 1,0, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 50 m i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%. Uwzględnia się uwagę w części, tj. w strefie gospodarczej są uwzględnione wnioskowane parametry i wskaźniki urbanistyczne, natomiast w strefie otwarte 25SO nie dopuszcza się terenów elektrowni słonecznej, ani wnioskowanych parametrów i wskaźników urbanistycznych. \W strefie otwartej 29SO dopuszcza się zaś tereny elektrowni słonecznych, przy czym maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,1, maksymalny udział

			166101_1.0147.888 166101_1.0147.801 166101_1.0147.800 166101_1.0147.1024		powierzchni zabudowy wynosi 10%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.
483	11.07.2025	U483	166101_1.0061.2058 166101_1.0061.3519	nieuwzględniona	**JU Zaodrze, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 28SW** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 60%, maksymalnej wysokości zabudowy 18 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej modyfikacji obszaru uzupełnienia zabudowy, ponieważ obszar ten został wyznaczony na podstawie instrukcji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Nie uwzględnia się także uwagi dotyczącej zmiany parametrów i wskaźników urbanistycznych, ponieważ realizacja zabudowy o takiej charakterystyce doprowadziłaby do zbyt intensywnego zagospodarowania terenu i nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
484	11.07.2025	U484	611, 399, 400, 430, 377, 326, 390, 1083 Bierkowice 1156, 1157, 1158, 1160, 1169, 1170, 1171, 1155 Półwieś	uwzględniona	**JU Bierkowice, Półwieś, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 31SJ, 37SJ, strefa gospodarcza 16SP** Uwaga dotyczy zachowania terenów zieleni tj. objęcia ich strefą zieleni i rekreacji. Uwzględnia się uwagę tj. w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefie gospodarczej wydziela się nowe strefy zieleni i rekreacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
485	11.07.2025	U485	281, 255, 249, 248, 250, 279, 256, 260 obręb Nowa Wieś Królewska	nieuwzględniona	**JU Nowa Wieś Królewska, strefa gospodarcza 37SP** Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą infrastruktury o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 5%, ponieważ na terenie prowadzona jest działalność związana z gospodarką odpadami. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określono przeznaczenie terenu na tereny produkcji i usług.
486	14.07.2025	U486	166101_1.0144.200	uwzględniona w części	**JU Borki, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 4SJ** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Uwaga dotyczy utrzymania strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 30%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40%. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki i parametry nieznacznie różnią się od postulowanych: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 40%, wysokość zabudowy 12 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.
487	15.07.2025	U487	działki od 1161 do 1177 osiedle Sady	nieuwzględniona	**JU Bierkowice, strefa otwarta 33SO** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U310.

488	15.07.2025	U488	166101_1.0142.1 166101_1.0142.2 166101_1.0142.365 166101_1.0142.113 166101_1.0142.401 166101_1.0142.369 166101_1.0142.233	uwzględniona w części	**JU Brzezie, strefa otwarta 2SO** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ewentualnie strefą gospodarczą o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwzględnia się uwagę w części tj. powiększa się strefę gospodarczą 1SP. Nie uwzględnia się uwagi w odniesieniu do działek 369 i 233 ze względu na usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi głównej.
489	15.07.2025	U499	Opole	uwzględniona w części	**Opole** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Uwzględnia się uwagę w części dotyczącej Prognozy oddziaływania na środowisko tj. po uprzednim wystąpieniu do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska skorygowano informacje zawarte w dokumentacji. W odniesieniu do Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Opola przekazano treść uwagi Autorom dokumentu w ramach rękojmi w celu weryfikacji informacji.
490	15.07.2025	U490	166101_1.0150.1029 166101_1.0150.1031 166101_1.0150.1033 166101_1.0150.1034 166101_1.0150.1027 166101_1.0150.1044 166101_1.0150.1045	nieuwzględniona	**JU Chmielowice, strefa zieleni i rekreacji 98SN** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Uwaga dotyczy objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 40%, maksymalnej wysokości zabudowy 10 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określałby przeznaczenie na cele mieszkaniowe. Poza tym działki położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym nie ma przesłanek do objęcia działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo działki są znacznie zadrzewione i stanowią cenną obudowę ekologiczną Prószkówki.
491	11.07.2025	U491	166101_1.0059.1895	uwzględniona	**JU Grudzice, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 83SJ** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Uwaga dotyczy uwzględnienia dla przedmiotowej nieruchomości funkcji usługowej o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 25%, maksymalnej wysokości zabudowy 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. Uwaga odwołuje się do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odniesieniu do planu ogólnego uwaga jest uwzględniona, ponieważ w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną możliwe przeznaczanie terenów zarówno na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak i na usług. Postulowane przez Wnioskodawcę parametry i wskaźniki urbanistyczne spójne są z ustaleniami zawartymi w projekcie planu ogólnego.
492	16.07.2025	U492	166101_1.0061.1736 166101_1.0061.1754 166101_1.0061.1758 166101_1.0061.1759 166101_1.0061.2005	nieuwzględniona	**JU Półwieś, strefa otwarta 35SO** Uwaga wpłynęła po terminie, ale data nadania: 11.07.2025 r. Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U426.
493	11.07.2025	U493	Malina – strefa górnictwa 3SG	uwzględniona	**Malina, strefa górnictwa 3SG** Uwaga dotyczy usunięcia strefy górnictwa. Uzasadnienie jak w poz. U20.

494	09.07.2025	U494	Bierkowice	nieuwzględniona	**JU Bierkowice** Uwaga dotyczy ulicy Bierkowickiej, która została podzielona obwodnicą północną i na której nie przewidziano przejść dla pieszych. Uwaga dotyczy zaprojektowania bezpiecznego przejścia dla pieszych. Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wykracza ona poza zakres merytoryczny planu ogólnego.
495	09.07.2025	U495	Bierkowice	nieuwzględniona	**JU Bierkowice** Treść uwagi i uzasadnienie jak w poz. U494.
496	09.07.2025	U496	166101_1.0128.2410 166101_1.0128.2217	nieuwzględniona	**JU Szczepanowice-Wójtowa Wieś, strefa zieleni i rekreacji 107SN** Uwaga dotyczy zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale Wnioskodawca odwołuje się do stref planistycznych i wnosi o objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (szeregową, bliźniaczą). Nie uwzględnia się uwagi, ponieważ działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym jednoznacznie określono przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną z dopuszczonymi na fragmencie usługami. Poza tym działki położone są poza obszarem uzupełnienia zabudowy i dlatego nie ma przesłanek do wprowadzenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo działki usytuowane są bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwej arterii komunikacyjnej tj. ulicy Krapkowickiej będącej drogą krajową, a także cieku wodnego i w związku z tym na terenie możliwych podtopień.

Załączniki:

-uwagi wymienione w wykazie

Prezydent Miasta Opola

PROTOKÓŁ ZE SPOTKANIA OTWARTEGO
DOTYCZĄCEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OPOLA

Protokół sporządzony w dniu 26 czerwca 2025 r. w Urzędzie Miasta Opola, przez Magdalenę Śliwę głównego specjalistę w Biurze Urbanistycznym.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) **konsultacjami społecznymi,** zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 w/w ustawy **w dniu 26 czerwca 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte dotyczące projektu planu ogólnego Opola**.

Przebieg spotkania:

I. Przywitanie Uczestników i rozpoczęcie spotkania – I Zastępca Prezydenta Miasta Opola Maciej Wujec.

II. Prezentacja projektu planu ogólnego Opola – Główny specjalista w Biurze Urbanistycznym Magdalena Śliwa

III. Zagadnienia poruszone w trakcie spotkania (kolejność według listy zgłoszeń do dyskusji)

1. Pytanie o przyczyny nieuwzględnienia wniosku dotyczącego przeznaczenia działki na cele budowlane – dotyczy działki usytuowanej przy ulicy Królowej Jadwigi w Nowej Wsi Królewskiej.
2. Pytanie o merytoryczny zakres planu ogólnego tj. zasady dopuszczenia profilu dodatkowego w strefach planistycznych.
3. Pytanie o możliwość zmiany przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane – dotyczy działki, która była przeznaczona w dokumentach planistycznych Gminy Dobrzeń Wielki na cele budowlane, a w projekcie planu ogólnego Opola objęta jest strefą otwartą.
4. Pytanie uzupełniające do pkt 3 o gwarancję przeznaczenia działki na cele budowlane, ponieważ została kupiona jako budowlana.
5. Pytanie o możliwość i zasadność przeniesienia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola do planu ogólnego Opola w odniesieniu do stref mieszkaniowych.
6. Brak zgody na ujęcie działki w strefie zieleni i rekreacji oddzielającej strefę usług od strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – dotyczy działki usytuowanej w Świerklach.
7. Brak zgody na ujęcie działki w pasie zieleni oddzielającej strefę usług od strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – dotyczy działki usytuowanej w Świerklach.
8. Prośba o objęcie łąki usytuowanej przy Małej Pani w Czarnowąsach w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ponieważ nie jest to teren zalewowy.

9. Pytanie o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – czy nadal będą obowiązywać oraz o możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na obszaru uzupełnienia zabudowy.
10. Rezygnacja z zabrania głosu.
11. Rezygnacja z zabrania głosu.
12. Odczytanie fragmentów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przywołanie wyroku WSA i NSA w indywidualnej sprawie dotyczącej mpzp „Chmielowice I" w Opolu oraz pytanie dlaczego nie uwzględniono całej strefy mieszkaniowej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w planie ogólnym Opola, w odniesieniu do Chmielowic.
13. Wyrażenie niezadowolenie z powodu przyjętych w projekcie planu ogólnego Opola rozwiązań i nieuwzględnienia złożonych wniosków dotyczących przeznaczenia działek na cele mieszkaniowe – dotyczy Chmielowic.
14. Rezygnacja z zabrania głosu.
15. Pytanie o relacje między planem ogólnym a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość objęcia działki w rejonie CH Karolinka w strefie handlu wielkopowierzchniowego.
16. Pytanie o przyczyny nieuwzględnienia wniosku złożonego do planu ogólnego w odniesieniu do nieruchomości, dla których toczy się postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym.
17. Pytania o zakres regulacji planu ogólnego tj. czy plan określa procentowo udział poszczególnych przeznaczeń terenów, czy reguluje zasady obsługi komunikacyjnej, czy wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy ma sens na obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w jakim terminie ustalenia planu ogólnego będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
18. Rezygnacja z zabrania głosu.
19. Rezygnacja z zabrania głosu.
20. Pytanie o ustalenia planu ogólnego, które są istotne z perspektywy Rady Dzielnicy, na co należy zwrócić szczególną uwagę i jak odczytywać ustalenia planu.
21. Rezygnacja z zabrania głosu.
22. Brak zgody na wyznaczoną strefę górnictwa w Malinie; mieszkańcy nie życzą sobie takiej strefy w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i proszę o podjęcie rozmów z Urzędem Górniczym mających na celu wyeliminowanie obszarów i terenów górniczych z rejony Maliny; oczekują natomiast wyznaczenia strefy handlu wielkopowierzchniowego.
22a. Doprecyzowanie zagadnień podniesionych w pkt 22, iż w Malinie brakuje usług dla mieszkańców, dlatego powinny one być przewidziane w planie.
23. Prośba o objęcie większej ilości gruntów rolnych na cele mieszkaniowe – prośba dotyczy obszarów usytuowanych w Chmielowicach.
24. Pytanie czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną będą mogły być usytuowane tereny produkcyjne, czy należy wyznaczyć inną strefę – dedykowaną produkcji, tak by mogła być prowadzona działalność produkcyjna.

25. Pytania: 1) czy tereny przeznczone na rolnictwo w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą zostać objęte strefą otwartą, czy istnieje możliwość włączenia ich do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej i docelowo zmiany tego przeznaczenia; 2) czy w planie ogólnym Opola będą zapisane gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej; 3) dlaczego w Żerkowicach na terenach rolnych dopuszczono farmy fotowoltaiczne.
26. Pytanie o przyczyny nieuwzględnienia wniosku dotyczącego przeznaczenia działki na cele budowlane w Żerkowicach-Bierkowicach.
27. Pytanie o rozwiązania komunikacyjne w planie ogólnym Opola, gdzie znajdują się schematy komunikacyjne z nazwami tras.
28. Wyrażenie aprobaty dla powstającego planu ogólnego, jego założeń wynikających z reformy systemu planowania przestrzennego, jednocześnie przedstawiono stanowisko mieszkańców Borek dotyczące braku zgody na wyznaczenie strefy gospodarczej 2SP w Borkach, w bezpośrednim sąsiedztwie Odry.

Na wszystkie pytania odpowiedzi udzieliła Aneta Werner-Wilk Naczelnik Biura Urbanistycznego, a także Maciej Wujec I Zastępca Prezydenta Miasta Opola.

IV. Podsumowanie dyskusji

Podczas spotkania otwartego Interesariusze mieli możliwość wypowiadania się, a także zadawania pytań, co służyło poznaniu potrzeb, zbieraniu stanowisk. Informowano, edukowano i wyjaśniano istotne zagadnienia dotyczące planowania przestrzennego, w tym nowego dokumentu jakim jest plan ogólny.
Poinformowano Interesariuszy, że podstawową formą prowadzonych konsultacji jest składanie uwag. Uwagi do projektu planu ogólnego Opola należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Prezydenta Miasta Opola w nieprzekraczalnym terminie do 11 lipca 2025 r.

Spotkanie zakończyło się około godziny 17.00.

Protokół zawiera 3 strony, załącznikami do protokołu są:
1. Lista uczestników spotkania otwartego (nie podlega publikacji)
2. Lista zgłoszeń do dyskusji (nie podlega publikacji)

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OPOLA

Protokół sporządzony w dniu 3 lipca 2025 r. w Urzędzie Miasta Opola, przez Magdalenę Śliwę głównego specjalistę w Biurze Urbanistycznym.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) **konsultacjami społecznymi,** zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 w/w ustawy **w dniu 3 lipca 2025 r. o godz. 15.00 odbył się dyżur projektanta do projektu planu ogólnego Opola**.

Na dyżur zgłosiło się 9 Interesariuszy, a uczestniczyło 11 osób (osoby towarzyszące). Interesariusze poruszyli następujące zagadnienia:

1. Żerkowice (w zachodniej części) charakteryzują się korzystnymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, dlatego powinny mieć wyznaczone dodatkowe strefy mieszkaniowe, tym bardziej, że w Opolu brakuje terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
2. W Świerklach należy wyznaczyć więcej terenów mieszkaniowych, ponieważ grunty rolne stanowią użytki o niskich klasach bonitacyjnych, wydano liczne decyzje o warunkach zabudowy, obowiązujące w gminie Dobrzeń Wielki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidywały zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i tereny te są wyposażone już w infrastrukturę techniczną. Należy powiększyć zatem strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 3SJ, przesunąć w stronę południową strefę zieleni i rekreacji 3SN oraz zmniejszyć strefę usługową 2SU.
3. W Grudzicach wzdłuż ulicy Strzeleckiej wskazana by była lokalizacja terenów usługowych, których nie dopuszcza obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego dzielnicy Grudzice-Południe w Opolu. W projekcie planu ogólnego Opola jest to strefa 83SJ, dlatego wyjaśniono, że strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza usługi i nie reguluje ani rodzaju ani udziału usług w tej strefie.
4. W Wójtowej Wsi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje rozwiązania komunikacyjne, których Interesariusz nie można zrealizować. Wyjaśniono, że w zakresie planu ogólnego nie ma możliwości wprowadzenia regulacji dotyczących rozwiązań komunikacyjnych. W obowiązującym planie określone są przeznaczenia terenu, które nadal będą obowiązywały do czasu zmiany planu (plan ogólny nie uchyla i nie zmienia ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
5. W sąsiedztwie obwodnicy południowej (Chmielowice-Wójtowa Wieś) wskazana by była lokalizacja terenów usługowych zamiast strefy otwartej 38SO.
6. W Czarnowąsach istnieje potrzeba powiększenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 14SZ.

7. W Nowej Wsi Królewskiej wystąpiono o decyzję o warunkach zabudowy dla działki, która w części objęta jest strefa wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (83SJ), a w części strefą zieleni i rekreacji (123SN). Sugeruje się powiększenie strefy 83SJ kosztem strefy 123SN.
8. Wzdłuż ulicy Wrocławskiej Interesariusz stara się od wielu lat o wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Prośba o zmianę części strefy 35SO na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Podczas dyżuru poinformowano każdego Interesariusza o konieczności złożenia uwagi. Uwagi do projektu planu ogólnego Opola należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Prezydenta Miasta Opola w nieprzekraczalnym terminie do 11 lipca 2025 r.

Dyżur zakończył się około godziny 17.00.
Lista obecności stanowi załącznik do protokołu i nie podlega publikacji.
Protokół zawiera 2 strony.

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OPOLA

Protokół sporządzony w dniu 10 lipca 2025 r. w Urzędzie Miasta Opola, przez Magdalenę Śliwę głównego specjalistę w Biurze Urbanistycznym.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) **konsultacjami społecznymi,** zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 w/w ustawy **w dniu 10 lipca 2025 r. o godz. 15.00 odbył się dyżur projektanta do projektu planu ogólnego Opola**.

Na dyżur zgłosiło się 8 Interesariuszy, a uczestniczyło 13 osób (osoby towarzyszące). Interesariusze poruszyli następujące zagadnienia:

1. Wójtowa Wieś objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś I" w Opolu, a w południowej części (wzdłuż planowanej obwodnicy południowej) prowadzona jest już inwestycja; Interesariusze obawiają się, że realizowana na podstawie obowiązującego planu inwestycja okaże się niezgodna z ustaleniami planu ogólnego Opola, dlatego wnoszą o weryfikację projektu planu ogólnego Opola w tej części miasta i w odniesieniu do obowiązującego planu.
2. Prośba o wyznaczenie dodatkowych lub powiększenie wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Żerkowicach, Chmielowicach i Bierkowicach.
3. Prośba o powiększenie wyznaczonej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Winowie oraz prośba o zmianę ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Żerkowicach i Chmielowicach.
4. W odniesieniu do obowiązującego, zaskarżonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice VIII" w Opolu uwzględnionego w projekcie planu ogólnego Opola Interesariusze wnoszą szereg pytań i zastrzeżeń dotyczących przyczyn wprowadzenia ograniczeń dla nowej zabudowy mieszkaniowej. Kwestionują wprowadzenie strefy otwartej uwzględniającej aktualny stan zagospodarowania terenu i trudne uwarunkowania ekofizjograficzne.
5. Prośba o powiększenie wyznaczonej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Chmielowicach.
6. W rejonie ulicy Horoszkiewicza wyznaczono strefę usługową 84SU – czy istnieje możliwość określenia na tym obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 60%.
7. Prośba o wyznaczenie dodatkowych lub powiększenie wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Żerkowicach i Chmielowicach.
8. Prośba o powiększenie wyznaczonej strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Sławicach.

Podczas dyżuru poinformowano każdego Interesariusza o konieczności złożenia uwagi. Uwagi do projektu planu ogólnego Opola należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Prezydenta Miasta Opola w nieprzekraczalnym terminie do 11 lipca 2025 r.

Dyżur zakończył się około godziny 17.00.
Lista obecności stanowi załącznik do protokołu i nie podlega publikacji.
Protokół zawiera 2 strony.

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OPOLA

Protokół sporządzony w dniu 10 lipca 2025 r. w Urzędzie Miasta Opola, przez Magdalenę Śliwę głównego specjalistę w Biurze Urbanistycznym.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) **konsultacjami społecznymi,** zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 w/w ustawy oraz w związku z potrzebą wyznaczenia dodatkowego dyżuru projektanta wynikającą ze zgłoszeń Interesariuszy **w dniach 8-10 lipca 2025 r. odbywał się telefoniczny dyżur projektanta do projektu planu ogólnego Opola**.

Na listę rezerwową na dodatkowy dyżur projektanta do projektu planu ogólnego Opola zgłosiło się 13 Interesariuszy. Interesariusze poruszyli następujące zagadnienia:

- pytanie o relacje między obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego we Wrzoskach a nowym planem ogólnym Opola – czy plan ogólny zmienia obowiązujące plany miejscowe,
- pytanie o możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy w rejonie ulicy Jagiełły w Czarnowąsach,
- pytanie o możliwość złożenia uwagi w przypadku terenu objętego już ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Czarnowąsach – czy uwaga może dotyczyć objęcia całej działki zabudową mieszkaniową,
- pytanie o możliwość złożenia uwagi do planu ogólnego Opola dotyczącej objęcia całej działki zabudową mieszkaniową w Sławicach,
- pytanie o zakres usług dopuszczonych w strefie 10SN w Czarnowąsach i możliwość złożenia uwagi do projektu planu ogólnego Opola,
- pytanie o możliwość zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Groszowice – Metalchem” w Opolu, w rejonie ulicy Frankiewicza i ujęcie w planie ogólnym Opola korekty strefy 76SO, w tym objęcie całej nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- projekt planu ogólnego nie uwzględnia wydanej decyzji o warunkach zabudowy, dlatego Interesariusz wniesie uwagę, ponieważ na podstawie wydanej decyzji i uzyskanego pozwolenia na budowę przystąpiono już do realizacji inwestycji,
- prośba o wyznaczenie dodatkowych lub powiększenie wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Wójtowej Wsi i Chmielowicach,
- w Krzanowicach przedstawiane są strefy zagrożenia powodziowego, które objęte są strefą otwartą 21SO, co według Interesariusza jest niezgodne ze stanem faktycznym, dlatego wnosi o powiększenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

- pytanie o przesłanki służące do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Grudzicach, w rejonie ulicy Brzechwy, w tym jaka jest wymagana minimalna odległość zabudowy mieszkaniowej od obwodnicy południowej, gazociągów wysokiego ciśnienia

Podczas dyżuru poinformowano każdego Interesariusza o konieczności złożenia uwagi. Uwagi do projektu planu ogólnego Opola należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Prezydenta Miasta Opola w nieprzekraczalnym terminie do 11 lipca 2025 r.

Dyżur prowadzono w dniach 8-10 lipca 2025 r. godzinach pracy Urzędu Miasta Opola.
Lista zgłoszeń stanowi załącznik do protokołu i nie podlega publikacji.
Protokół zawiera 2 strony.

PROTOKÓŁ Z PROWADZENIA PUNKTU KONSULTACYJNEGO
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OPOLA

Protokół sporządzony w dniu 11 lipca 2025 r. w Urzędzie Miasta Opola, przez Magdalenę Śliwę głównego specjalistę w Biurze Urbanistycznym.

W związku z prowadzonymi na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) **konsultacjami społecznymi,** zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 w/w ustawy **w dniach od 12 czerwca do 11 lipca 2025 r. od poniedziałku do piątku w godzinach 9.00-14.00 prowadzony był punkt konsultacyjny do projektu planu ogólnego Opola**.

Punkt konsultacyjny prowadzony był telefonicznie pod numerami: 77 45 11 924, 77 45 11 925, 77 45 11 926, a także można było kontaktować się osobiście w Biurze Urbanistycznym Urzędu Miasta Opola, pl. Wolności 7/8 pok. 301, gdzie udostępnione były w formie tradycyjnej (papierowej) materiały dotyczące projektu planu ogólnego Opola. Z pomocy w punkcie konsultacyjnym skorzystało około 90 osób.
W punkcie konsultacyjnym wyjaśniano Interesariuszom ustalenia planu ogólnego, udzielano pomocy przy korzystaniu z przeglądarki danych przestrzennych, a także informowano każdego Interesariusza o konieczności złożenia uwagi. Uwagi do projektu planu ogólnego Opola należy składać pisemnie na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, kierowanych do Prezydenta Miasta Opola w nieprzekraczalnym terminie do 11 lipca 2025 r.

Punkt konsultacyjny prowadzono w dniach od 12 czerwca do 11 lipca 2025 r. w godzinach pracy Urzędu Miasta Opola.
Lista zgłoszeń stanowi załącznik do protokołu i nie podlega publikacji.
Protokół zawiera 1 stronę.