

**Urząd Miasta Opola**  
**Wydział Architektury i Budownictwa**  
**pl. Wolności 7-8, 45-018 Opole**

Opole, dnia 03 września 2025 r.

AB.6727.1041.2025.MB  
AB-PP.20-067|25

**Wydział Gospodarki Nieruchomościami**  
w miejscu

dot. pisma nr GN-P.6840.1.55.2025.AG, GN-P.ZD-00222/25

Wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek z dnia 25.08.2025 r.

Według ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej – Józefa Kokota w Opolu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/708/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 220 z dnia 25 stycznia 2021 r.), działka nr 2931, obręb Półwieś w Opolu, położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem:

1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wypis z w/w uchwały dot. przedmiotowego terenu:

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** - należy przez to rozumieć zapis ustaleń przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;
- 8) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz obiekty budowlane

niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;

- 9) **procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 10) **procencie powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć określenie dopuszczalnego pionowego wymiaru zabudowy mierzonego do każdego punktu stropodachu, zbiegu połaci dachowych, kalenicy, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum 5m od elewacji zewnętrznej), od naturalnej rzędnej terenu, znajdującej się pionowo poniżej tego punktu, a zabudowa nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
  - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części zabudowy;
  - 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany (przegrody), z dopuszczeniem możliwości miejscowego cofnięcia części zabudowy za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 2 m, a powierzchnia cofnięcia nie może przekroczyć 30% powierzchni ściany elewacji;
  - 14) **zakazie lokalizacji zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków lub innej zabudowy na terenie;
  - 15) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
  - 16) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 12°;
  - 17) **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora;
  - 18) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
  - 19) **miejscach postojowych (m.p.)** - należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 20) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć rząd lub dwa rzędy drzew.
2. Przeznaczenia terenów określone w planie jako:
- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny mieszkaniowe, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków wskazanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jako budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki o dwóch mieszkaniach, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
  - 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny mieszkaniowe, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków wskazanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jako budynki mieszkalne o trzech i więcej mieszkaniach, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
  - 3) **tereny zabudowy usługowej** - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny zabudowane, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków niemieszkalnych, z wyłączeniem budynków przemysłowych i magazynowych, o określonej w przepisach szczegółowych klasyfikacji zgodnej z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, wraz

z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

4) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny przemysłowe, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków przemysłowych i magazynowych wskazanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

5) **tereny sportu i rekreacji** - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, na których dopuszcza się budowle sportowe i rekreacyjne wskazane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) kierunki głównych kalenic;
- 7) dominanty;
- 8) akcenty architektoniczne;
- 9) zabytki;
- 10) granice stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska;
- 11) drzewostan istniejący do zachowania;
- 12) odległość 10m od osi korytarza radiokomunikacyjnego;
- 13) odległość 50m od granicy cmentarza;
- 14) odległość 150m od granicy cmentarza;

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwała się następujące karty terenów do planu:

(...)

### 1. KARTA TERENU NR 001

1) SYMBOL I NR TERENU:	1MN;
2) POWIERZCHNIA TERENU:	22,0 a;
3) PRZEZNACZENIE TERENU:	
a) podstawowe:	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,4 do 1,2, - procent zabudowy maksimum 45%, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy 6m i 4m od linii rozgraniczającej teren 3KDL, 6m od linii rozgraniczającej teren 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy do 11m, - liczba kondygnacji nadziemnych 2, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu dachu stromeego,
d) dachy:	- strome, dwuspadowe i czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale 30°-45°, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - kierunek głównej kalenicy zgodnie z rysunkiem planu, - nie dopuszcza się dachów mansardowych;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
nie ustala się;	

<b>7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:</b>	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	w odległości do 150m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
<b>8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- szeregowy układ zabudowy, - wysokość budowli do 5m, z zastrzeżeniem lit. e,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń	minimum 65% powierzchni biologicznie czynnej,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 1,5m, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do zabudowy, na której zostały zamontowane, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;
<b>9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	minimum 2 m.p. na lokal mieszkalny,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się, - na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących jedno- lub dwustanowiskowych,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenów 3KDL, 3KDW;
<b>10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</b>	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej, powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	z systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</b>	
a) szerokość frontu działki od strony terenu 3KDL minimum 8m,	
b) powierzchnia działki minimum 2 a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na terenie 3KDL od 85° do 95°;	
<b>12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:</b>	
nie ustala się;	
<b>13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:</b>	
0%;	
<b>14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:</b>	
nie ustala się.	

(...)

Pełna treść uchwały dostępna jest na stronie [www.opole.pl](http://www.opole.pl) – bip – Planowanie Przestrzenne – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące.

W załączeniu:

- wyrys z w/w planu – format A-4.

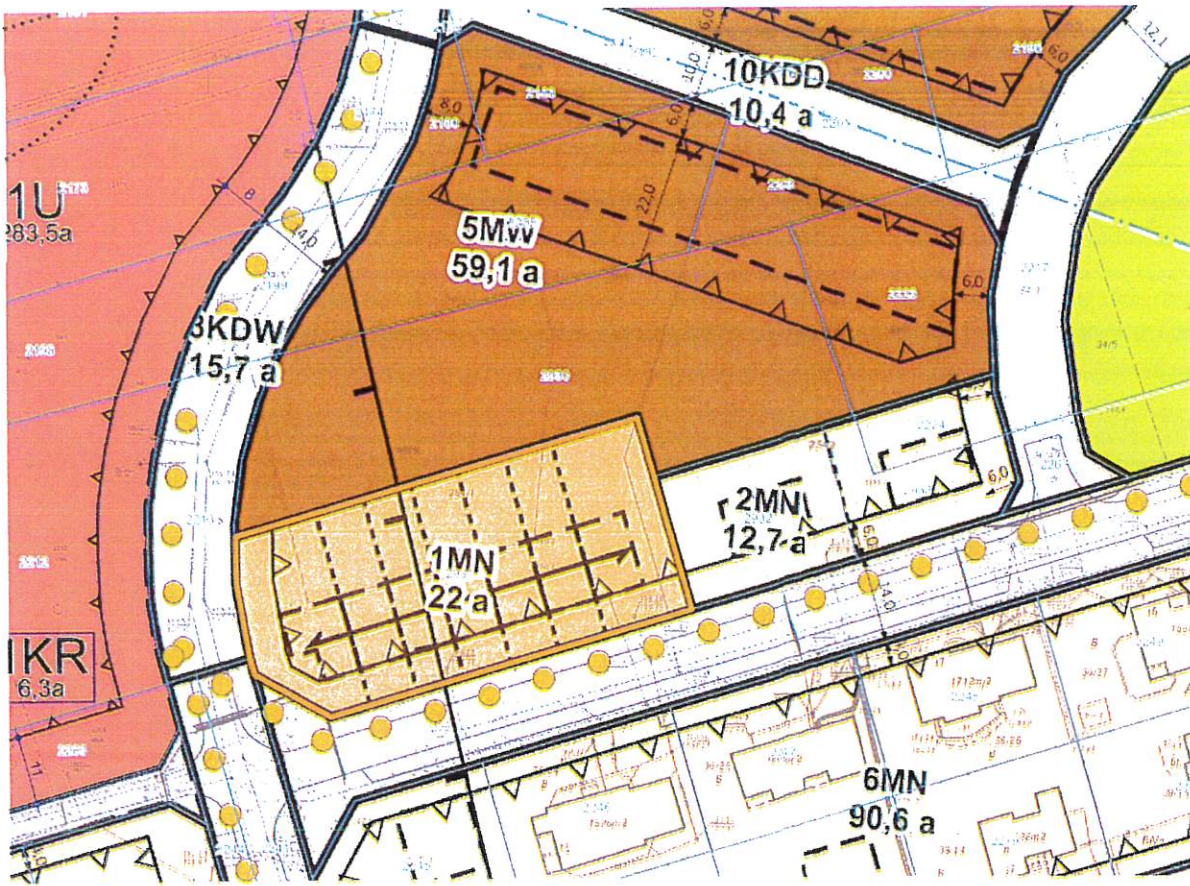
Otrzymują:


1. Adresat.
2. AB a/a

Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego

Dorota Białek

Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wrocławskiej – Józefa Kokota w Opolu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/708/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r.



 orientacyjne granice działki

Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego:  
*Dorota Białek*

### LEGENDA:

- |   |  |
|---|--|
|  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM   |  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY                              |
|  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY                          |
|  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  |  DOMINANTY  |
|  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG                                   |  AKCENTY ARCHITEKTONICZNE                                 |
|  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ USŁUG                                   |  KIERUNKI GŁÓWNYCH KALENIC                                |
|  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ   |  ZABYTKI  |
|  TERENY SPORTU I REKREACJI   |  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE                                |
|  TERENY OBIEKTÓW PRÓDUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ                |  SZPALERY DRZEW   |
|  TERENY CMENTARZA  |  DRZEWOSTAN ISTNIEJĄCY DO ZACHOWANIA                      |
|  LASY  |  PROPONOWANY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH                     |
|  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ   |  PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK ROWEROWYCH                  |
|  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH                                   |  ODLEGŁOŚĆ 50 M OD GRANICY CMENTARZA                      |
|  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA                                     |  ODLEGŁOŚĆ 150 M OD GRANICY CMENTARZA                     |
|  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - SKRZYŻOWANIE LUB WĘZEL  |  OŚ KORYTARZA RADIOTELEKOMUNIKACYJNEGO                    |
|  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE  |  ODLEGŁOŚĆ 10 m OD OSI KORYTARZA RADIOTELEKOMUNIKACYJNEGO |
|  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE  |  ORIENTACYJNE USYTUOWANIE PROPONOWANEJ ZABUDOWY           |
|  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE   |  ZABUDOWA W TRAKCIE REALIZACJI                            |
|  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE   |  ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH                |
|  TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  |  STREFA WYŻSZEJ ZABUDOWY                                  |
|  TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH  |  |