

Opole, dnia 14 listopada 2025 r.

AB.6727.1352.2025.MB

AB-PP. 20-108/26

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
w miejscu

Wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

dot. pisma nr GN-P.6840.1.49.2025.AG, GN-P.ZD-00277/25 z 03.11.2025 r. (data wpływu 05.11.2025 r.)

Według ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzoski I” w Opolu, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/207/19 Rady Miasta Opola z dnia 04 lipca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 2496 z dnia 25 lipca 2019 r.), oraz rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.72.2019.AB z dnia 09 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 2684 z dnia 26 sierpnia 2019 r.), stwierdzającego nieważność w części uchwały, niżej wymienione działki położone są na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem:

- działki nr: **622/1, 623/3, 623/7, 624/3, 624/5, 625/5**, obręb Wrzoski w Opolu:

2 P/U- tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub usług.

Wypis z w/w uchwały dot. przedmiotowego terenu:

(...)

§ 3. 1. Ilekroć 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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) karcie terenu - należy przez to rozumieć zapis ustaleń w przepisach 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, o którym mowa w pkt 6 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony

w przepisach szczegółowych;

- 8) procencie zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) procencie powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) 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;
- 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 5 m 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) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 14) miejscach postojowych (m.p.) - należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

2. Przeznaczenia terenów określone w planie jako:

- 1) tereny usług - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny zabudowane, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków niemieszkalnych o określonej w przepisach szczegółowych klasyfikacji zgodnej z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) 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;
- 3) tereny rolnicze - należy rozumieć jako użytki rolne kwalifikowane jako grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, nieużytki;
- 4) tereny zieleni urządzonej - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe lub jako grunty leśne - grunty zadrzewione i zakrzewione;
- 5) lasy - należy rozumieć jako grunty leśne;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - należy rozumieć jako grunty pod wodami kwalifikowane jako grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi oraz grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi;
- 7) tereny dróg publicznych - należy rozumieć jako tereny komunikacyjne kwalifikowane jako drogi przyporządkowane w przepisach szczegółowych do klas technicznych ulic, którym odpowiadają parametry określone w przepisach odrębnych;

8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny przemysłowe, na których dopuszcza się linie elektroenergetyczne dalekiego zasięgu oraz linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne rozdzielcze.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw;
- 4) ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 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) elementy kompozycji: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 6) odległość 30 m od osi linii elektroenergetycznej 400 kV.

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

(...)

2. Karta terenu nr 002

1) symbol i nr terenu:	2P/U;
2) powierzchnia terenu:	111,72 ha;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, - tereny usług: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe,
b) uzupełniające:	- tereny usług: budynki szkół i instytucji badawczych, przychodnie, poradnie, żłobki, - tereny dróg wewnętrznych, - uzbrojenie terenu, - zieleń;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0 do 5, - procent zabudowy maksimum 70%, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy do 50 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 10,
d) dachy:	dowolne;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:	
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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zgodnie z pkt 4,
d) zieleni:	dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	zgodnie z pkt 10;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy, - minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie oraz zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 10KDZ, 11KDL, 12KDD, 9KDGP poprzez pasy wyłączeniowe;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z sieci wodociągowej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
d) zaopatrzenie w gaz:	- z infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia, po niezbędnej jej rozbudowie, - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów technologicznych ze zbiorników na gaz płynny,

e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub ogrzewanie obiektów z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci wysokiego napięcia 110 kV, elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 110/15 kV, 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, - sytuowanie planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią, - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 30 m,	
b) powierzchnia działki minimum 1 ha,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do terenu 9KDGP 60-90°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
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:	
30%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
w odległości 30 m od linii elektroenergetycznej 400 kV obowiązują przepisy odrębne.	

(...)

Pełna treść uchwały dostępna jest na stronie www.opole.pl – bip – Planowanie Przestrzenne – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące.

W załączeniu:

- wyrys z w/w planu – format A-4,
- rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.72.2019.AB z dnia 09 sierpnia 2019 r.

z up. Prezydenta Miasta

 Waldemar Adamski
 Kierownik Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

① Adresat.
 2. AB a/a.

Wytys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzowski I” w Opolu.



 orientacyjne granice działki

Z up. Prezydenta Miasta


Marcin Adamski
Kierownik Wydziału Architektury i Budownictwa



LEGENDA:

-  - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  - GRANICE ADMINISTRACYJNE OPOLA
-  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG
-  ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  ZL/R - LASY LUB TERENY ROLNICZE
-  WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
-  KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
-  KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
-  E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 kV
-  - ODLEGŁOŚĆ 30m OD OSI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 kV

