



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 sierpnia 2026 r.

Poz. 2110

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 28.08.2026 14:36:09



### UCHWAŁA NR XXXIII/559/26 RADY MIASTA OPOLA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, z 2026 r. poz. 781, poz. 912). art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912) oraz w związku z uchwałą nr XXV/430/26 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż jest on zgodny z ustaleniami planu ogólnego Opola przyjętego uchwałą nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z dnia 18 grudnia 2025 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Ilekroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych.

6. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – ulica Wodociągowa, od wschodu – ulica Sosnkowskiego, od południa – ulica Rataja, od zachodu – teren WiK w Opolu.

§ 3. 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 1:1000, 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 klasy przeznaczenia lub grupy tych klas, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;
- 9) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 10) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-33,
  - b) 3% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 33 z zastrzeżeniem, że dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu obowiązuje liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwala się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001

|                          |                                                                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) symbol i nr terenu:   | 1UZ;                                                                                                                                                       |
| 2) powierzchnia terenu:  | 351,4 a;                                                                                                                                                   |
| 3) przeznaczenie terenu: |                                                                                                                                                            |
| a) podstawowe:           | teren usług zdrowia i pomocy społecznej                                                                                                                    |
| b) uzupełniające:        | - teren usług nauki,<br>- teren usług biurowych i administracji,<br>- teren garażu,<br>- teren parkingu,<br>- teren zieleni,<br>- teren elektroenergetyki, |

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) wskaźniki wykorzystania terenu:                                                                                                                                                | - nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 2,5,<br>- maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%,<br>- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,                                                                                                                                |
| b) linie zabudowy:                                                                                                                                                                | nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,                                                                                                                                                                                                                                   |
| c) parametry zabudowy:                                                                                                                                                            | - liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 6,<br>- maksymalna wysokość budynków 30 m,<br>- maksymalna wysokość budowli 30 m,                                                                                                                                                                   |
| d) dachy:                                                                                                                                                                         | - płaskie,                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi;                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| nie ustala się z uwagi na brak występowania elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) tereny górnicze:                                                                                                                                                               | nie określa się ze względu na brak występowania terenów górniczych,                                                                                                                                                                                                                          |
| b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:                                                                                                                                      | nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,                                                                                                                                                                                                       |
| c) obszary osuwania się mas ziemnych:                                                                                                                                             | nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów osuwania się mas ziemnych,                                                                                                                                                                                                              |
| d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:                                                          | nie ustala się z uwagi na brak występowania krajobrazów priorytetowych,                                                                                                                                                                                                                      |
| e) pozostałe tereny i obiekty:                                                                                                                                                    | nie ustala się z uwagi na brak występowania terenów i obiektów podlegających ochronie innych niż wymienione w lit. a-d;                                                                                                                                                                      |
| <b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:                                                                                                                                             | elewacje budynków w odcieniach: bieli, szarości, brązu, beżu,                                                                                                                                                                                                                                |
| b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:                                                                                                                                | zakaz budowy,                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:                                                                                                                                   | zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,                                                                                                                                                                                                                                          |
| d) zieleni:                                                                                                                                                                       | dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,                                                                                                                                                                                                                                   |
| e) nadziemne części urządzeń technicznych:                                                                                                                                        | przysłonięcie ich osłoną lub zielenią;                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):                                                                                                                                            | minimum 15 m.p. na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,                                                                                                                                                                                                                          |
| b) realizacja miejsc postojowych:                                                                                                                                                 | - na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią,<br>- w garażach wbudowanych w budynki,                                                                                                                                                                                 |
| c) dostępność komunikacyjna:                                                                                                                                                      | od ulicy Wodociągowej lub Rataja;                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <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 jej niezbędnej rozbudowie,<br>- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,                                                                                  |
| e) odprowadzenie wód opadowych:                                                                                                                                                   | - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo z wykorzystaniem systemów retencyjnych lub retencyjno-rozsączających,<br>- do sieci kanalizacji deszczowej, po jej niezbędnej rozbudowie, 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 rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej; |
| h) zaopatrzenie w energię elektryczną:                                                                                                                                            | - z systemu elektroenergetycznego,<br>- dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;                                                                                                                                                       |
| i) zapewnienie telekomunikacji:                                                                                                                                                   | z infrastruktury telekomunikacyjnej,                                                                                                                                                                                                                                                         |
| j) gospodarka odpadami:                                                                                                                                                           | zgodnie z przepisami odrębnymi;                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) szerokość frontu działki minimum 50 m,                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| b) powierzchnia działki minimum 50 a,                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi ulicy Wodociągowej lub Rataja 80-90°;                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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> |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20%;                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| nie ustala się.                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

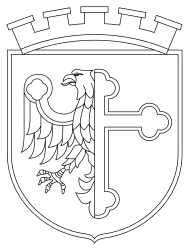
**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr XXXIX/783/21 Rady Miasta Opola z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okraglak I” w Opolu.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady

**Barbara Kamińska**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. WODOCIĄGOWEJ I W OPOLU

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIII/559/26  
RADY MIASTA OPOLA  
z dnia 27 sierpnia 2026 r.**

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Prezydent Miasta Opola  
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1661.2017.1  
data wyk. kopii: 15-01-2026  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007NH  
Sektory w układzie 2000/18°: 6.139.20.23.1.3, 6.139.20.23.1.4, 6.139.20.23.3.1, 6.139.20.23.3.2  
Województwo: opolskie  
Powiat: 1661 miasto Opole  
Jednostka ewid.:166101\_1 miasto Opole  
Obręb ewid.: 0055, 0103 GOSŁAWICE, OPOLE

### Legenda:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA  
ZABUDOWY
- TEREN USŁUG ZDROWIA  
I POMOCY SPOŁECZNEJ

 **URZĄD MIASTA OPOLA - Biuro Urbanistyczne**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE UL. WODOCIĄGOWEJ I W OPOLU**

45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel.: (077) 45 11 925

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/559/26

Rady Miasta Opola

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIASTA OPOLA****w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

**1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:**

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wodociągowej I w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie żadnych inwestycji związanych z przebudową i budową układu komunikacyjnego.

**2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 6) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub odbywać się będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/559/26

Rady Miasta Opola

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**