



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 sierpnia 2012 r.

Poz. 1142

UCHWAŁA NR XXIX/436/12 RADY MIASTA OPOLA

z dnia 5 lipca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) oraz w związku z Uchwałą Nr XIX/172/07 Rady Miasta Opola z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.), Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1 USTALENIA WPROWADZAJĄCE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) przepisów ogólnych zawierających:
 - a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć,

- b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
 - 2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.
4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – tereny zieleni izolacyjnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego dzielnicy Grudzice – Południe w Opolu (uchwała Nr XXV/369/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.) oraz granica użytku ekologicznego „Grudzicki Grąd”, od wschodu – tereny rolnicze i lasy, od południa i od zachodu – tereny rolnicze.

§ 3.1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **budynku tymczasowym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki;
- 2) **dojeździe** – dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – rozumie się przez to sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz inne podobne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz budowli;
- 5) **nośniku reklamowym** – budowla służąca reklamie;
- 6) **obiekcie czasowego zamieszkania** – rozumie się przez to obiekt przeznaczony do zamieszkania turystycznego lub rekreacyjnego, nieprzeznaczony na pobyt stały;
- 7) **objektach małej gastronomii** – należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty usługowe z zakresu gastronomii o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30 m² i nieposiadającej wydzielonej sali jadalnej;
- 8) **parkingu przyulicznym** – rozumie się przez to odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie będące elementem pasa drogowego;
- 9) **parkingu terenowym otwartym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 10) **parkingu wbudowanym** – rozumie się przez to część budowli lub budynku przeznaczona do przechowywania samochodów;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 12) **przeznaczeniu terenu (podstawowym przeznaczeniu terenu)** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa pkt 14 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, nie przekraczając 30% powierzchni terenu i 30% powierzchni użytkowej budynku funkcji podstawowej;
- 14) **przystani wodnej** – należy przez to rozumieć umocnienie brzegowe i budowle umożliwiające przybijanie do brzegów, takie jak pomosty, keje i podobne;
- 15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 16) **sezonowym ogródku kawiarnianym** – należy przez to rozumieć markizy, parasole itp. (niebędące tymczasowymi obiektami budowlanymi);
- 17) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć rząd lub kilka rzędów drzew z możliwością przerwania na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 19) **trasie rolkowej** – rozumie się przez to spójny i czytelny ciąg rozwiązań technicznych zapewniający bezpieczny ruch rolkowy;
- 20) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 21) **zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie, z wyjątkiem podziemnych oraz zakaz odbudowywania;
- 22) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, obiekt małej architektury lub element zieleni urządzonej, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
- 23) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, a także usług publicznych i zieleni odznaczającą się wysokim poziomem estetycznym zagospodarowania;
- 24) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, na której może być realizowana inwestycja zgodnie z ustaleniami planu;
- 25) **wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków liczonych w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowane są te budynki;
- 26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określenie dopuszczalnego zewnętrznego, pionowego gabarytu projektowanych budynków, wyrażona w metrach jako pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, przy czym za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego, a budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu.

2. Ilećroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

- 1) **usługi** – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,
 - b) usługi kultury,
 - c) usługi z zakresu obsługi turystyki,
 - d) usługi opieki zdrowotnej,
 - e) usługi nauki,
 - f) usługi sportu i rekreacji,- wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć:
 - a) handel detaliczny – obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży do 400 m² oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, apteki, sklepy zoologiczne itp.,
 - b) gastronomię – restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, fast-food, obiekty małej gastronomii itp.,
 - c) rozrywkę – dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna, salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, kawiarnie internetowe, gabinety doradcze,

- d) biura – budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, biura podróży itp.,
- e) drobne rzemiosło i usługi – punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, studia tatuażu, kwaciarnie, punkty florystyczne, szalety itp.,
- f) obiekty kongresowe, konferencyjne oraz kształcenia dodatkowego,
 - wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) usługi kultury – należy przez to rozumieć:

- a) obiekty widowiskowe związane z kulturą – sale koncertowe, sale widowiskowe, kina, planetaria, obserwatoria, itp.,
- b) obiekty upowszechniania kultury – domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, świetlice itp.,
- c) wystawy i ekspozycje – muzea, galerie sztuki, sale wystawowe itp.,
- d) pracownie artystyczne – pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych itp.,
 - wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

4) usługi z zakresu obsługi turystyki – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe, zajazdy, kwatery oraz punkty informacji turystycznej, kempingi, domy letniskowe, pola namiotowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

5) usługi opieki zdrowotnej – należy przez to rozumieć:

- a) poradnie medyczne – poradnie, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, gabinety paramedyczne,
- b) pracownie medyczne – pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji itp.,
 - wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

6) usługi nauki – należy przez to rozumieć obiekty naukowe i badawcze – obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

7) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć:

- a) kryte obiekty sportowe i rekreacyjne – kryte w całości lub części urządzenia do uprawiania sportu, w tym hale sportowe, pływalnie, fitness kluby itp.,
- b) terenowe urządzenia sportowe – niekryte urządzenia do uprawiania sportu, w tym boiska, kąpieliska i plaże wraz z obiektami towarzyszącymi,
- c) urządzenia sportów wodnych (wyciągi na narty wodne, przystanie, wypożyczalnie sprzętu wodnego, odkryte baseny itp.) z urządzeniami towarzyszącymi (trybuny, wieże obserwacyjne, skocznie itp.),
- d) obiekty zaplecza i obsługi (kluby sportowe, magazyny, punkty informacyjne, zaplecza techniczne, zaplecza biurowe, zaplecza socjalno – sanitarne, przebieralnie itp.);

8) usługi obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć:

- a) stacje paliw,
- b) obsługę pojazdów – obiekty służące obsłudze samochodów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, zakłady oponiarskie, wulkanizacyjne, lakiernie, wypożyczalnie samochodów itp.,

- c) naprawę pojazdów – obiekty służące naprawie samochodów,
- d) obiekty do parkowania, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 9) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury, małe boiska dla dzieci;
- 10) **zieleń leśną** – należy przez to rozumieć:
 - a) lasy,
 - b) łąki,
 - c) zieleń parkowo-leśną,
 - d) zieleń leśno-parkową,
- 11) **zieleń** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe itp.;
- 12) **zieleń izolacyjną** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, w sposób ograniczający uciążliwość;
- 13) **ciąg pieszo-jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę o nawierzchni rozbieralnej, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem;
- 14) **ciąg pieszo-rowerowy** – należy przez to rozumieć drogę dla pieszych i dla rowerów, na której w przypadku niewydzielenia ścieżki rowerowej pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed rowerem;
- 15) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

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) ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne;
- 4) ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 5) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 4.1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) akcent architektoniczny,
 - c) obiekty do likwidacji;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) drzewostan istniejący do zachowania,
 - b) drzewostan do uzupełnienia,

- c) strefa zieleni izolacyjnej,
- d) granice terenów organizacji imprez masowych,
- e) ciągi pieszo-rowerowe.

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

Rozdział 2

USTALENIA WSPÓLNE

§ 5.1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

- 1) jako uzupełniające przeznaczenie terenu dopuszcza się:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) małą architekturę,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 3) na terenach UT, US, ZP dopuszcza się lokalizację obiektów małej gastronomii jako budynków tymczasowych oraz lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych wraz z budynkami tymczasowymi przeznaczonymi na gastronomię po spełnieniu warunków:
 - a) zastosowanie materiałów naturalnych i szlachetnych,
 - b) dostosowanie stylu do budynków lub budowli;
- 4) zakaz organizacji handlu obwoźnego z wyjątkiem kiermaszów związanych z czasową imprezą;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących jednostanowiskowych i ich zespołów;
- 6) na terenie opracowania dopuszcza się wykorzystanie ciągów pieszo-rowerowych do komunikacji samochodowej służącej konserwacji i utrzymaniu infrastruktury technicznej, terenów zieleni oraz usług sportu i rekreacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak estrady lub sceny oraz trybuny lub widownie dla urządzenia widowisk plenerowych – na czas związany z ich przeprowadzeniem.

2. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wspólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - a) wbudowanie wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynki, względnie stosowania modułów podziemnych,
 - b) harmonijne wpisanie nowej zabudowy – jej formy i skali – w otaczający krajobraz,
 - c) geometria dachów dowolna;
- 2) w zakresie iluminacji obowiązuje:
 - a) iluminacja okolicznościowa związana ze świętami,
 - b) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych,
 - c) jednolita forma oświetlenia parkowego w formie latarni parkowych,
 - d) podświetlenie nazw ulic, tablic informacyjnych w jednolitej formie;
- 3) w zakresie reklamy obowiązuje:
 - a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i w formie wolnostojących konstrukcji z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:

- dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji poprzez opracowanie projektów szyldów w sposób indywidualny tak, aby nie stanowiły wyłącznie roli informacyjnej, ale były także elementem plastycznym i kolorystycznym dostosowanym do charakteru obiektu,
- dla kilku tablic lub szyldów na jednej elewacji ujednolicenie gabarytu, formy i stylu,

c) zakaz umieszczania w liniach rozgraniczających ulic i placów, reklam oraz obiektów służących reklamie z wyjątkiem informacji o mieście, imprezach kulturalnych oraz informacji drogowych.

§ 6. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wspólne zasady ochrony, kształtowania środowiska i przyrody:

- 1) dla drzewostanu do zachowania, pokazanego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz uzupełnienia nasadzeń szpalerów drzew,
 - b) zakaz wycinania,
 - c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika; uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów oznaczonych jako UT, US, ZP wyznaczonych w planie określa się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 5) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o energię elektryczną, lokalne źródła energii, paliwa ekologiczne lub alternatywne źródła energii;
- 6) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowania nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ochrona wód podziemnych – Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice-Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole-Zawadzkie – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9.

§ 7. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty (w otoczeniu) mogące zniszczyć lub uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KDGP, 2KDGP, 3KDGP;
- 2) 1KDI, 2KDI;
- 3) 1KDZ;
- 4) 1KDL;
- 5) 1KDD;
- 6) 1KDX, 2KDX, 3KDX;
- 7) 1KPR;
- 8) 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 9) 2WS i 3WS.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości oraz parcelacji gruntów:

- 1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających tereny, przy uwzględnieniu:
 - a) szerokości drogi – minimum 8,00 m,
 - b) ścież na trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach dróg – minimum 5,00 x 5,00 m,
 - c) placu manewrowego na zakończeniu nieprzelotowych dróg – minimum 12,50 x 12,50 m, a w przypadku kwalifikacji drogi jako ppoż. – minimum 20,0 x 20,0 m.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:
 - a) urządzeń i sieci technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i przeciwpożarową,
 - b) elementów małej architektury,
 - c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową,
 - d) miejsc obsługi podróżnych,
 - e) urządzeń ochrony przed hałasem;
- 2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przyjęcie wskaźników miejsc postojowych (m.p.) dla:
 - a) handlu detalicznego 20 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) gastronomii 10 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) rozrywki 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) drobnego rzemiosła 10 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiektów kongresowych i konferencyjnych 20 m.p. na 100 miejsc,
 - f) obiektów widowiskowych 15 m.p. na 100 miejsc użytkowych,
 - g) pozostałych usług kultury 5 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) usług opieki zdrowotnej 8 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) usług sportu i rekreacji minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - j) usług z zakresu obsługi turystyki 15 m.p. na 100 miejsc noclegowych;
- 3) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 i ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
 - a) na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
 - b) w garażach wielostanowiskowych,
 - c) w garażach wbudowanych w budynki usługowe,
 - d) na parkingach przyulicznych;

- 4) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 5) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych w oparciu o przepisy odrębne;
- 6) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych;
- 7) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych, jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych na inne funkcje lub jako obiektów wolnostojących, wraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 8) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja przystanków autobusowych, bus-pasów oraz kontrapasów, w miejscach gdzie jest to możliwe;
- 9) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;
- 10) nie wymaga się lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych wskazanych niniejszym planem, w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich;
- 11) realizacja inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury w oparciu o przepisy odrębne;
- 12) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów w oparciu o przepisy odrębne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie terenów z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
- 2) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne;

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej po jej niezbędnej rozbudowie;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków, ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, płynących i stojących oraz do gruntu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie np. poprzez zastosowanie zbiorników retencyjnych lub systemów retencyjno-rozsączających, itp.;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie;
- 3) wyposażenie istniejących i planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system rozdzielczej kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z terenu istniejących i planowanych: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, rozdzielczym systemem kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia;
- 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny ze zbiorników indywidualnych;

- 4) wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania z zakazem zabudowy od urządzeń i gazociągów wysokiego ciśnienia oraz zasady jej zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie terenu wzdłuż gazociągów umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu, minimum 15m od osi gazociągu z każdej strony.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach płynnych, gazowych, stałych oraz energii elektrycznej i odnawialnej, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) dostawa ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;
- 2) lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga dojazdu do dróg publicznych;
- 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące na terenie inwestora;
- 4) dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych działek gruntu, przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych;
- 5) dla linii napowietrznych 110 kV obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania, obejmująca tereny zlokalizowane bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu o szerokości 15 m od rzutu skrajnego przewodu linii po obu stronach w której zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych, składowania odpadów i materiałów budowlanych, parkingów;
- 6) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa tego uzbrojenia w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z:
 - a) odnawialnych źródeł energii,
 - b) biopaliw,
 - c) niewymienionych w lit. a i b ekologicznych źródeł.

8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrzymanie lub rozbudowa istniejącej sieci teletechnicznej;
- 2) planowanie sieci telekomunikacyjnej jako kablowej podziemnej w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci teletechnicznej w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w tym stacje bazowe telefonii komórkowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) dostosowanie formy i stylu kontenerowych obiektów telekomunikacji do otaczającej zabudowy ewentualnie stosowanie zieleni ozdobnej, izolacyjnej w celu ich zasłonięcia.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach;
- 3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod zadaszonymi osłoniętymi lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

10. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 13.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,
 - b) usługi z zakresu obsługi turystyki,
 - c) usługi obsługi komunikacji - parkingi terenowe otwarte;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia zabudowy maksimum 30% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 5 arów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 8) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,10;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
- 10) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.2;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenu 1KDX, 4KDWX;

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT** przeznaczonym na usługi turystyki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,
 - b) usługi kultury,
 - c) usługi opieki zdrowotnej,
 - d) usługi nauki,
 - e) usługi obsługi komunikacji - parkingi terenowe otwarte;
- 3) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni terenu;
- 6) lokalizacja strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) w strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację parkingów pod warunkiem zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 3 ha;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy 16 m;
- 12) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,8;
- 13) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,6;
- 14) zakaz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 15) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;
- 17) obsługa komunikacyjna od terenu 1KDL, 1KDD i 1KDX;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2UT** przeznaczonym na usługi turystyki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury,
 - c) usługi opieki zdrowotnej,
 - d) usługi nauki,
 - e) usługi obsługi komunikacji - parkingi terenowe otwarte;
- 3) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 2 ha;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy 16 m;
- 10) minimalna intensywność zabudowy wynosi 1,2;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,6;
- 12) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust.2;
- 14) obsługa komunikacyjna od terenu 1KDL, 1KDD i 2KDX;
- 15) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii napowietrznych 110 kV, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 4 i 5.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UT**, przeznaczonym na usługi turystyki oraz usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- b) usługi obsługi komunikacji - parkingi terenowe otwarte;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi sportu i rekreacji;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- 8) minimalna wysokość zabudowy 10 m;
- 9) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,8;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,2;
- 11) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;
- 12) obsługa komunikacyjna od terenów 1KDZ.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UT/ZL**, przeznaczonym na usługi turystyki oraz tereny zieleni leśnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi obsługi turystyki maksimum 50% powierzchni terenu,
 - b) tereny zieleni leśnej minimum 50% powierzchni terenu;
- 2) z usług obsługi turystyki dopuszcza się – kempingi, domy letniskowe i pola namiotowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) parkingi terenowe otwarte;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia zabudowy maksimum 20% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 10 a;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych do 1;
- 8) dopuszcza się drugą kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
- 9) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,4;
- 11) minimalna wysokość zabudowy 3 m;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 13) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;
- 14) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDWX.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2UT/ZL**, przeznaczonym na usługi turystyki oraz tereny zieleni leśnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się również jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi obsługi turystyki maksymalnie 40% powierzchni terenu,

- b) tereny zieleni leśnej minimalnie 60% powierzchni terenu;
- 2) z usług obsługi turystyki dopuszcza się – kempingi i pola namiotowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem krytych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - b) usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw – gastronomię;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 20% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 2 ha;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych do 1;
- 7) dopuszcza się drugą kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
- 8) minimalna wysokość zabudowy 3 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 10) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,2;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,4;
- 12) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;
- 13) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dopuszcza się lokalizację parkingów wzdłuż terenu 1KDWX i KDL na głębokość maksymalnie 5 m od terenu 1KDWX i terenu KDL.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UKS**, przeznaczonym na usługi obsługi komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi z zakresu obsługi ludności oraz przedsiębiorstw,
 - b) węzeł komunikacyjny;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi z zakresu obsługi turystyki;
- 3) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 50 arów;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia zabudowy minimum 20% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia zabudowy maksimum 50% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych do 3;
- 9) minimalna wysokość zabudowy 5 m;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- 11) minimalna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,5;
- 13) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;
- 14) obsługa komunikacyjna od terenu 1KDZ;
- 15) do czasu realizacji drogi na terenie 1KDGP dopuszcza się obsługę od terenu 2KDI poprzez drogę zbierającą – rozprowadzającą na zasadzie prawoskrętu;

16) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5;

17) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii napowietrznych 110 kV, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 4 i 5.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US**, przeznaczonym na usługi sportu i rekreacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń

b) parkingi terenowe otwarte

2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu obsługi turystyki;

3) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu;

5) powierzchnia zabudowy maksimum 30% powierzchni terenu;

6) powierzchnia działki inwestycyjnej minimum 1,5 ha;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji nadziemnych do 3;

9) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;

10) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 1KDL, 2KDX, 1KDWX i 2KDWX.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2US**, **3US**, przeznaczonymi na usługi sportu i rekreacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;

2) zakaz lokalizacji budynków z zastrzeżeniem ustaleń z § 5 ust. 1 pkt 3 i 4;

3) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;

5) zakaz podziału na działki;

6) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego;

7) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;

8) obsługa komunikacyjna terenu 2US od terenu 1KPR;

9) obsługa komunikacyjna terenu 3US od terenu 1KDX;

10) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii napowietrznych 110 kV, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 4 i 5.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

1) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;

2) w nieprzekraczalnych liniach zabudowy dopuszcza się zabudowę nawodną przeznaczoną na usługi;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy nawodnej zgodnie z rysunkiem planu;

4) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

5) maksymalna wysokość zabudowy nawodnej 5 m od poziomu lustra wody;

6) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;

- 7) dla zabudowy nawodnej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach 1US, i 2UT/ZL;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenu 1KDWX.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi sportu i rekreacji w granicach terenu organizacji imprez masowych z wyłączeniem krytych obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- 2) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w nieprzekraczalnych liniach zabudowy dopuszcza się zabudowę nawodną przeznaczoną na usługi – gastronomię;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych i sportów wodnych częściowo lub całkowicie zanurzonych w wodzie;
- 6) maksymalna wysokość budowli sportów wodnych 8 m od poziomu lustra wody;
- 7) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 8) lokalizacja kładki w ciągu pieszo-rowerowym łączącej tereny 2US, 3US, 2ZP;

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz podziału na działki;
- 3) dopuszcza się urządzenia wodne.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne.

14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **5WS, 6WS, 7WS**, przeznaczonymi na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) dopuszcza się pomosty i kładki pieszo – rowerowe oraz urządzenia wodne;
- 3) obowiązuje minimalna 5 m strefa wolna od zabudowy i trwałych ogrodzeń po obu stronach cieku wodnego.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1R/Z**, przeznaczonym na tereny rolne lub tereny zieleni, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niemieszkalnych, związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg transportu rolnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i kubaturowych obiektów do jej obsługi.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP**, przeznaczonym na zielenią urządzone, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się również jako przeznaczenie podstawowe usługi sportu i rekreacji w wyłączeniu krytych obiektów sportowych i rekreacyjnych;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką, średnią i niską minimum 20% powierzchni terenu;

3) dla obiektów zaplecza i obsługi:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla całego terenu 1ZP - 200 m²,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych do 2,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- d) geometria dachu dowolna,
- e) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 2;

4) dopuszcza się realizację placów zabaw;

5) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych.

17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** przeznaczonych na zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zadrzewienie i zakrzewienie minimum 70% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się zieleni parkowo-leśną;
- 3) zakaz podziału na działki;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) granica terenu organizacji imprez plenerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 8) dopuszcza się realizację placów zabaw;
- 9) wymaga się wprowadzenia szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszo–rowerowego 1KPR;
- 10) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii napowietrznych 110 kV, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 4 i 5.

18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1Z**, przeznaczonym na zieleni, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
- 2) zakaz podziału na działki;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) lokalizacja strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 6) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2Z**, przeznaczonym na zieleni, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
- 2) zakaz podziału na działki;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 5) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3Z**, przeznaczonym na zieleni, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;

- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) lokalizacja strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 5) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZL**, przeznaczonym na zieleń leśną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) lokalizacja strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizacja ciągu pieszo – rowerowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów wzdłuż terenu 1KDL na głębokość maksymalnie 20 m pod warunkiem zachowania minimum 60% powierzchni zieleni;
- 6) dla drzewostanu istniejącego do zachowania obowiązują zapisy określone w § 6 pkt 2;
- 7) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5;
- 8) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii napowietrznych 110 kV, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 4 i 5.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2ZL**, przeznaczonym na zieleń leśną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) lokalizacja strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizacja ciągu pieszo – rowerowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów wzdłuż terenu 1KDX na głębokość maksymalnie 5 m od terenu 1KDX;
- 6) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii napowietrznych 110 kV, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 4 i 5.

23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDI**, **2KDI**, przeznaczonych na tereny dróg publicznych – skrzyżowania lub węzły, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg transportu rolnego;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wzdłuż terenu 3Z lokalizacja zabezpieczenia ochrony akustycznej jako wału ziemnego z nasadzeniami zieleni;
- 5) dopuszcza się także inne zabezpieczenia ochrony akustycznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację przejazdów drogowych dla dróg transportu rolnego i ciągów pieszo – rowerowych;
- 7) do czasu realizacji drogi na terenie 1KDGP dopuszcza się lokalizację drogi zbierająco-rozprowadzającej obsługującej tereny 1UKS na zasadzie prawoskrętu;
- 8) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu 1KDI zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5.

24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP**, **2KDGP**, przeznaczonych na drogę publiczną – drogą główną ruchu przyspieszonego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 60 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo–rowerowych;
- 6) dopuszcza się drogi transportu rolnego;
- 7) na terenie 1KDGP wzdłuż terenu 3Z lokalizacja zabezpieczenia ochrony akustycznej jako wału ziemnego z nasadzeniami zieleni;
- 8) dopuszcza się także inne zabezpieczenia ochrony akustycznej;
- 9) dopuszcza się przejazdy drogowe dla dróg transportu rolnego i ciągów pieszo–rowerowych, krzyżujące się bezkolizyjnie na różnych poziomach, nie umożliwiające wyboru kierunku jazdy;
- 10) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenów zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4 i 5.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDGP**, przeznaczonym na drogę publiczną – drogą główną ruchu przyspieszonego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 50 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się wjazdy i zjazdy wyłącznie w formie prawo skrętów;
- 5) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 6) dopuszcza się drogi transportu rolnego;
- 7) dopuszcza się przejazdy drogowe dla dróg transportu rolnego i ciągów pieszo–rowerowych, krzyżujące się bezkolizyjnie na poziomie innym niż 3KDGP, nieumożliwiające wyboru kierunku jazdy.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się chodniki jednostronne lub obustronne;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 5) lokalizacja minimum 1 szpaleru drzew.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m;
- 2) dopuszcza się chodniki jednostronne lub obustronne;
- 3) lokalizacja szpaleru drzew;
- 4) lokalizacja akcentów architektonicznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) na wysokości skrzyżowań z terenami 1KDD i 2KDX lokalizacja ronda o średnicy zewnętrznej 50 m;
- 7) lokalizacja minimum jednostronnej ścieżki rowerowej, o jednolitej i gładkiej nawierzchni;

8) dopuszcza się lokalizację trasy rolkowej.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m;
- 2) dopuszcza się ciąg pieszo – rowerowy;
- 3) dopuszcza się trasę rolkową;
- 4) dla drzewostanu do zachowania obowiązują zapisy określone w § 6 pkt 1, 2;
- 5) zakończenie placem do zawracania w formie ronda o średnicy minimum 25 m;
- 6) na rondzie zorganizowanym jako wyspa centralna lokalizacja akcentów architektonicznych i zieleni urządzonej.

29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX**, **2KDX**, **3KDX**, przeznaczonych na drogę publiczną – ciąg pieszo – jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m;
- 2) narożne ścięcia minimum 5 m x 5 m;
- 3) obowiązuje jednolita, gładka forma nawierzchni;
- 4) lokalizacja minimum 1 szpaleru drzew;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się trasę rolkową.

30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDWX**, **2KDWX**, **3KDWX**, **4KDWX** przeznaczonych na drogi wewnętrzne – ciągi pieszo–jezdne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m;
- 2) dla terenu 3KDWX zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 12,5 m;
- 3) narożne ścięcia minimum 5 m x 5 m;
- 4) lokalizacja minimum 1 szpaleru drzew;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się trasę rolkową.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KPR**, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo – rowerowy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni;
- 3) lokalizacja obustronnego szpaleru drzew;
- 4) obowiązuje nawierzchnia gładka i jednolita;
- 5) dopuszcza się ruch pojazdów do obsługi infrastruktury na terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP, 2US, 1WS i 2WS;
- 6) dopuszcza się trasę rolkową.

32. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT**, **2IT**, przeznaczonych na infrastrukturę techniczną – przepompownia ścieków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Określa się stawkę procentową, 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 dla terenów:

- 1) US, ZL/UT, ZP, Z, ZL, R/Z, WS, KDGP, KDL, KDD, KDX, KDWX, KDI 0%;
- 2) MN 10%;
- 3) UKS, UT 15%.

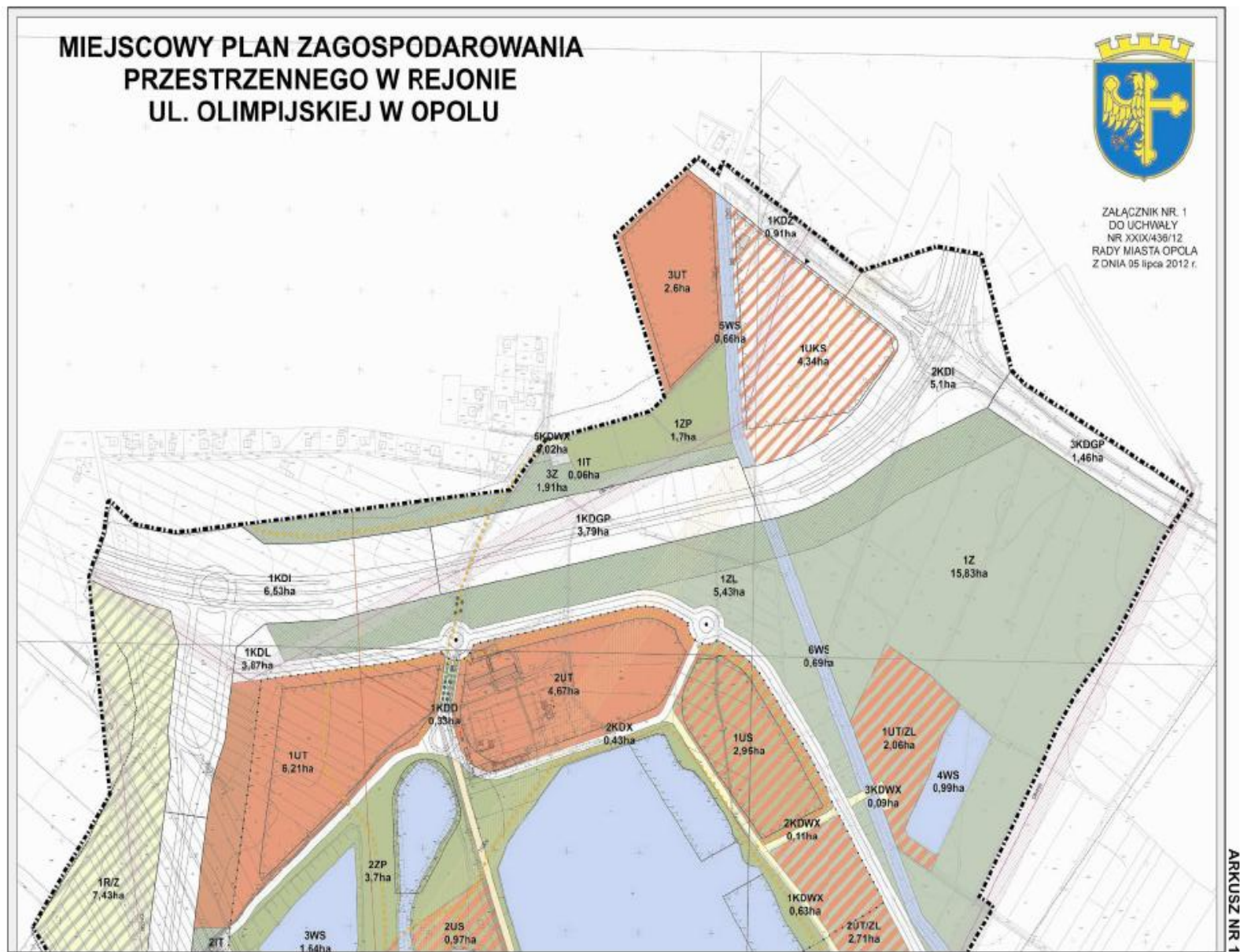
§ 15. W granicach terenów objętych planem miejscowym traci moc obowiązujący: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego dzielnicy Grudzice-Południe w Opolu uchwalony przez Radę Miasta Opola uchwałą nr XXV/369/00 z dnia 25 maja 2000 r. (Dz. U.W.O. z 2000 r. Nr 41 poz. 222), w części dotyczącej terenów objętych niniejszym planem miejscowym.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Ciasnocha





Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIX/436/12
Rady Miasta Opola
z dnia 5 lipca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 05 lipca 2012 r.**

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 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmuje:

- drogi publiczne – drogi główne ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem KDGP,
- drogi publiczne – ulice zbiorcze oznaczone symbolem KDZ,
- drogi publiczne – ulice lokalne oznaczone symbolem KDL,
- drogi publiczne – ulice dojazdowe oznaczone symbolem KDD,
- drogi publiczne – ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX,
- drogi publiczne – skrzyżowania lub węzły oznaczone symbolem KDI,
- publiczny ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem KPR.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, ścieżki rowerowe, zielen, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmuje:

- tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem IT,
- oświetlenie ulic i placów,
- kanalizacja deszczowa,
- wodociągi.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są również zgodnie z planem gospodarki odpadami.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.
5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

III. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu miasta;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, 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 w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.
2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 pkt 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (Dz. U. z 2004 r. Nr 204 poz. 2086 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIX/436/12
Rady Miasta Opola
z dnia 5 lipca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 05 lipca 2012 r.**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Olimpijskiej w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, z 2007 r. Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany przebiegu obwodnicy południowej ze względu na zapisy obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Przebieg jest zgodny z parametrami technicznymi wynikającymi z obowiązującego prawa i został uzgodniony z odpowiedzialnymi instytucjami. Szerokość zapewnia możliwość lokalizacji elementów ochrony przed hałasem przyległych terenów. Przebieg obwodnicy jest optymalny, uwzględniający jednocześnie istniejące tereny mieszkaniowe oraz tereny rekreacyjne przy zbiornikach wodnych. Przebieg obwodnicy na południe od Grudzie został wytyczony w Miejscowym planie ogólnym dla miasta Opola w 1986 r., był konsekwentnie utrzymywany w kolejnych opracowaniach urbanistycznych. Zabudowa mieszkaniowa przy ul. Łukasiewicza była realizowana na podstawie planów miejscowych uwzględniających przebieg obwodnicy w rejonie Grudzie.

2. Odrzuca się uwagi dotyczące:

- uniemożliwienia wykonywania prawa własności na nieruchomościach objętych mpzp,
- braku wydzielonego wjazdu na prywatną nieruchomość,
- krzywdzących dla wnioskodawcy granic mpzp, które uniemożliwią prowadzenia działalności gospodarczej,
- spadku wartości nieruchomości,
- zbyt dużej ingerencji terenów węzła drogowego w tereny wnioskodawcy,
- braku podstaw w mpzp do ograniczania i zabrania wykonywania prawa własności.

Uzasadnienie do odrzucenia uwag: użytkowanie w sposób dotychczasowy jest możliwy do czasu realizacji ustaleń planu. Do nieruchomości stanowiącej obecnie użytek rolny dojazd zapewniony jest drogą transportu rolnego. Ze względu na położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego, nie ma możliwości zlokalizowania wjazdu na teren – konieczne jest zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów prawa. Tym samym w obecnych granicach opracowania projektu planu nie można prawidłowo zaprojektować układu komunikacyjnego, który obsłużyłby inne niż rolne funkcje na ww. nieruchomości. Granica obszaru opracowania została uchwalona przez Radę Miasta Opola i nie podlega zmianie na etapie opracowania projektu mpzp. Nieuniknione jest przeznaczenie części nieruchomości wnioskodawcy pod węzeł drogowy ze względu na geometrię drogi i łuk, jaki tworzy już istniejący odcinek obwodnicy południowej, a także konieczność zachowania rezerwy na rozwój układu drogowego. Kwestia ewentualnego spadku wartości nieruchomości nie podlega rozstrzygnięciu w mpzp. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odszkodowanie należy się za poniesioną rzeczywistą szkodę. Nieruchomość nie stanowi terenów inwestycyjnych, a tereny rolnicze.

3. Odrzuca się częściowo uwagę dotyczącą:

- zawieszenia procedury mpzp w celu zmiany zapisów studium w celu zmiany przebiegu obwodnicy południowej i skierowanie jej w kierunku cementowni Górażdże i Tarnowa Opolskiego
- nie stwarzania sztucznego podziału miasta.

- braku powiązania pomiędzy zapisami mpzp Grudzice Południe, a projektem planu: tereny 1ZI zostały w części zamienione na tereny 3Z i 1KDI,
- dopuszczenia rewitalizacji istniejących obiektów na terenie 2UT,
- wprowadzenia zapisów nakazujących wykonanie ciągów pieszo-rowerowych

Uzasadnienie do odrzucenia uwag: brak możliwości prawnych rozstrzygnięcia o zmianie Studium UiKZP w planie miejscowym, zapisy w projekcie mpzp terenów w rejonie ul. Olimpijskiej są powiązane z zapisami obowiązującego mpzp dla dzielnicy Grudzice, tereny 1ZI zostały ujęte w terenach 3Z i 1KDI wraz z zielenią izolacyjną oznaczoną na rysunku planu zielonym kreskowaniem. Wymogi dotyczące ochrony przed hałasem wynikają bezpośrednio przepisów odrębnych. Dla terenu 2UT ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego, teren należy zabudować jednorodnym kompleksem usług obsługi turystyki.

4. Odrzuca się częściowo uwagę dotyczącą wprowadzenia wydzielonego przejazdu drogowego przez obwodnicę południową ze względu na dopuszczenie w planie przejazdów drogowych przez teren 1KDGP, konkretne trasy przebiegu mogą być ustalone na etapie realizacji inwestycji – na etapie pozwolenia na budowę.

5. Odrzuca się częściowo uwagę dotyczącą przeznaczenia działki nr 31 pod usługi turystyki, przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej 1 KDWX na teren drogi publicznej. Uzasadnienie do odrzucenia uwag: ze względu na sąsiedztwo terenów projektowanego obszaru chronionego Lasu Grudzickiego i przechodzący przez ten teren korytarz ekologiczny, kategoria drogi KDWX jest wystarczająca do obsługi terenów ZL/UT.

6. Odrzuca się uwagę dotyczącą:

- zniszczenia przez obwodnicę terenów rekreacyjnych i cennych przyrodniczo wokół zbiorników Malina,
- przeznaczenia terenów obwodnicy na zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie do odrzucenia uwag: ze względu na brak bezpośredniej ingerencji obwodnicy w tereny rekreacyjne i cenne przyrodniczo, dostateczne nasycenie przeznaczeń terenu na cele mieszkaniowe w mpzp Opola. Nadto z uwagi m.in. na niekorzystne warunki gruntowo-wodne tereny w rejonie zbiorników wodnych na Malinie nie są wskazane do lokalizacji zabudowy.

7. Odrzuca się uwagę dotyczącą braku skrzyżowania projektowanej obwodnicy z ul. Podlesie oraz realizacji odcinka obwodnicy południowej od ul. Strzeleckiej do ul. Podlesie ze względu na nie rozstrzygnięcie przez plan terminu realizacji inwestycji.

8. Odrzuca się uwagę dotyczącą przesunięcia wjazdu na działkę do osi przewodów wysokiego napięcia ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego i planowaną rozbudowę węzła komunikacyjnego 2KDI.

9. Odrzuca się uwagę dotyczącą zamiany nieruchomości ze względu na kwestię niepodlegającą rozstrzygnięciu w mpzp.