

1337

UCHWAŁA NR XIV/188/11  
RADY MIASTA OPOLA

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” 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, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, 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), 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 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 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) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXII/779/10 Rady Miasta Opola z dnia 30 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami 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 „Gosławice I” w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) 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;

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

4. 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.

5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od południa: tereny wzdłuż ulicy Zapłocie, od północnego zachodu: napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, od północnego wschodu: granica administracyjna miasta.

§ 3.1. Ilekroć jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;

2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

5) **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;

6) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa pkt 5 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli;

8) **wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej** – stosunek sumy powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków liczonych w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowane są te budynki.

2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

1) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć handel detaliczny, gastronomię, rozrywkę, biura, drobne rzemiosło i usługi, obiekty kongresowe, konferencyjne oraz kształcenia dodatkowego;

2) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć obiekty widowiskowe, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty imprez plenerowych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć poradnie medyczne, pracownie medyczne wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

4) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć kryte obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

5) **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, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

6) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć obsługę pojazdów, naprawę pojazdów oraz stacje paliw, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

7) **zieleń urządzoną** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury;

8) **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;

9) **magazyny i handel hurtowy** – należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanym 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) 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) ciągi pieszo-rowerowe,

c) szpalery drzew.

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 budowlane, w tym komunikację wewnętrzną,

d) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;

3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie iluminacji obowiązuje:

a) iluminacja stała obejmująca przestrzenie publiczne,

b) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych;

3) w zakresie reklamy obowiązuje:

a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych w przestrzeniach publicznych, z wyjątkiem informacji o mieście i tablic kierunkowych,

b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych,

c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:

- dostosowanie 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 wzajemną koordynację w zakresie gabarytu i formy.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 pkt 4;

3) 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;

4) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowanej 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. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) 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) 1KDZ;

2) 2KDZ;

3) 1KDL;

4) 2KDL;

5) 3KDL;

6) 1KDI/Z;

7) 1ZP.

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

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości oraz parcelacji gruntów:

1) dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakaz wydzielania dla budynków, przy wyodrębnianiu własności lokali, działek niespełniających wymogów działki budowlanej;

3) nakaz regulacji według przepisów odrębnych, granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych przy wyodrębnianiu własności lokali.

§ 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 umieszczania w liniach rozgraniczających ulic i placów, reklam oraz obiektów służących reklamie z wyjątkiem informacji o mieście i tablic kierunkowych;

2) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:

a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i ppoż.,

b) elementów małej architektury,

c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów:

a) na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią i nadziemnych,

b) w garażach wielopoziomowych,

c) w garażach wbudowanych w budynki usługowe;

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 oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

7) w uzasadnionych względami technicznymi i terenowymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych, jako obiektów wbudowanych lub wolnostojących w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych na inne funkcje;

8) nakaz przeniesienia lub odpowiedniego zmodernizowania, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora, w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej;

9) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja przystanków autobusowych, bus-pasów oraz kontra-pasów, w miejscach gdzie jest to możliwe;

10) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;

11) nakaz lokalizacji obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnymi z zastrzeżeniem pkt 12, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

12) 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;

13) dla wszystkich inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury, nakaz uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

14) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy odrębne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie terenów z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po rozbudowie odpowiednio do potrzeb;

2) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażenie 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 rozbudowie odpowiednio do potrzeb;

2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

3) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

1) wyposażenie: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie ze zbiorczym układem kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej lub do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych lub do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po rozbudowie odpowiednio do potrzeb, w oparciu o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;

2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych.

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

1) ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

2) nie dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło ze źródeł na paliwa stałe.

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 planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga:

a) dojazdu do dróg publicznych,

b) wyznaczenia strefy technicznej o szerokości 1,5 m;

3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące na terenie inwestora;

4) utrzymuje się lokalizację elektroenergetycznych linii napowietrznych dwutorowych wysokiego napięcia 110 kV;

5) ze względu na oddziaływanie pola elektromagnetycznego tworzy się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obejmującą pas terenu pod przewodami linii o szerokości 15 m od rzutu skrajnego przewodu linii po obu jej stronach;

6) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt 5;

7) w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt 5, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 8 oraz urządzenie zieleni na zasadach uzgodnionych z administratorem sieci;

8) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 6 w drodze decyzji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych lub na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci lub w przypadku przebudowy, o której mowa w pkt 9;

9) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia na podziemne linie kablowe.

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 za zgodą zarządcy drogi i 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 pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;

3) w przypadku braku pomieszczeń i osłon, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach typu praso-kontener.

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

§ 13. 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:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, Z, KDI/Z, KDZ, KDL w wysokości 0%;

2) dla terenów UC, US/ZP w wysokości 10%.

## DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UC**, przeznaczonym pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenie podstawowe:

a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,

b) usługi kultury,

c) usługi sportu i rekreacji,

d) usługi opieki zdrowotnej,

- e) usługi z zakresu obsługi turystyki,
  - f) magazyny i handel hurtowy,
  - g) usługi z zakresu obsługi komunikacji,
  - h) parkingi;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ciągi rowerowe,
  - d) ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni terenu;
- 5) zieleń urządzona minimum 10% powierzchni terenu;
- 6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej maksimum 2,2;
- 9) maksymalna wysokość budynków 35 m;
- 10) geometria dachów dowolna;
- 11) dopuszcza się lokalizację masztów reklamowych o maksymalnej wysokości do 45 m;
- 12) obsługa komunikacyjna od terenów 1KDZ, 2KDZ, 1KDL;
- 13) wskaźnik miejsc postojowych minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2UC**, przeznaczonym pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie podstawowe:
- a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,
  - b) usługi kultury,
  - c) usługi sportu i rekreacji,
  - d) usługi opieki zdrowotnej,
  - e) usługi z zakresu obsługi turystyki,
  - f) magazyny i handel hurtowy,
  - g) usługi z zakresu obsługi komunikacji,
  - h) parkingi;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:
- a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ciągi rowerowe,
  - d) ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) teren biologicznie czynny minimum 10% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy maksimum 70% powierzchni terenu;

5) zieleń urządzona minimum 10% powierzchni terenu;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg;

8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej maksimum 2,2;

9) maksymalna wysokość budynku 35 m;

10) geometria dachów dowolna;

11) dopuszcza się lokalizację masztów reklamowych o maksymalnej wysokości do 45 m;

12) ciąg pieszo-rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;

13) obsługa komunikacyjna od terenów 2KDZ, 3KDL;

14) wskaźnik miejsc postojowych minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US/ZP**, przeznaczonym na usługi sportu i rekreacji z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
- b) usługi z zakresu obsługi turystyki,
- c) usługi opieki zdrowotnej,
- d) usługi kultury;

2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni terenu;

3) powierzchnia zabudowy maksimum 50% powierzchni terenu;

4) zieleń urządzona minimum 30% powierzchni terenu;

5) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg;

7) maksymalna wysokość budynków 20 m;

8) geometria dachów dowolna;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 1KDZ, 2KDL;

10) wskaźnik miejsc postojowych minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) zieleń niska (o wysokości nie więcej niż 1,5 m) w odległości do 50 m od linii rozgraniczających teren 1KDI/Z;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między

sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszcza się:

a) ciągi piesze,

b) pieszo-rowerowe;

5) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7.

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

1) dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe;

2) dopuszcza się parkingi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych dla stref ograniczonego użytkowania wyznaczonych wzdłuż linii wysokiego napięcia;

3) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7.

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

1) dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe;

2) dopuszcza się parkingi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych dla stref ograniczonego użytkowania wyznaczonych wzdłuż linii wysokiego napięcia;

3) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDI/Z**, przeznaczonym na drogę publiczną – skrzyżowanie lub węzeł oraz zieleń, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się ścieżki rowerowe;

2) dopuszcza się chodniki.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających 35 m;

2) dopuszcza się ścieżkę rowerową;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7;

5) szpaler drzew.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 30 m;

2) dopuszcza się ścieżkę rowerową;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) szpaler drzew.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 19 m;

2) dopuszcza się ścieżkę rowerową;

3) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 17 m;

2) szpaler drzew;

3) dopuszcza się ścieżkę rowerową;

4) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 17 m;

2) szpaler drzew;

3) dopuszcza się ścieżkę rowerową.

### DZIAŁ III

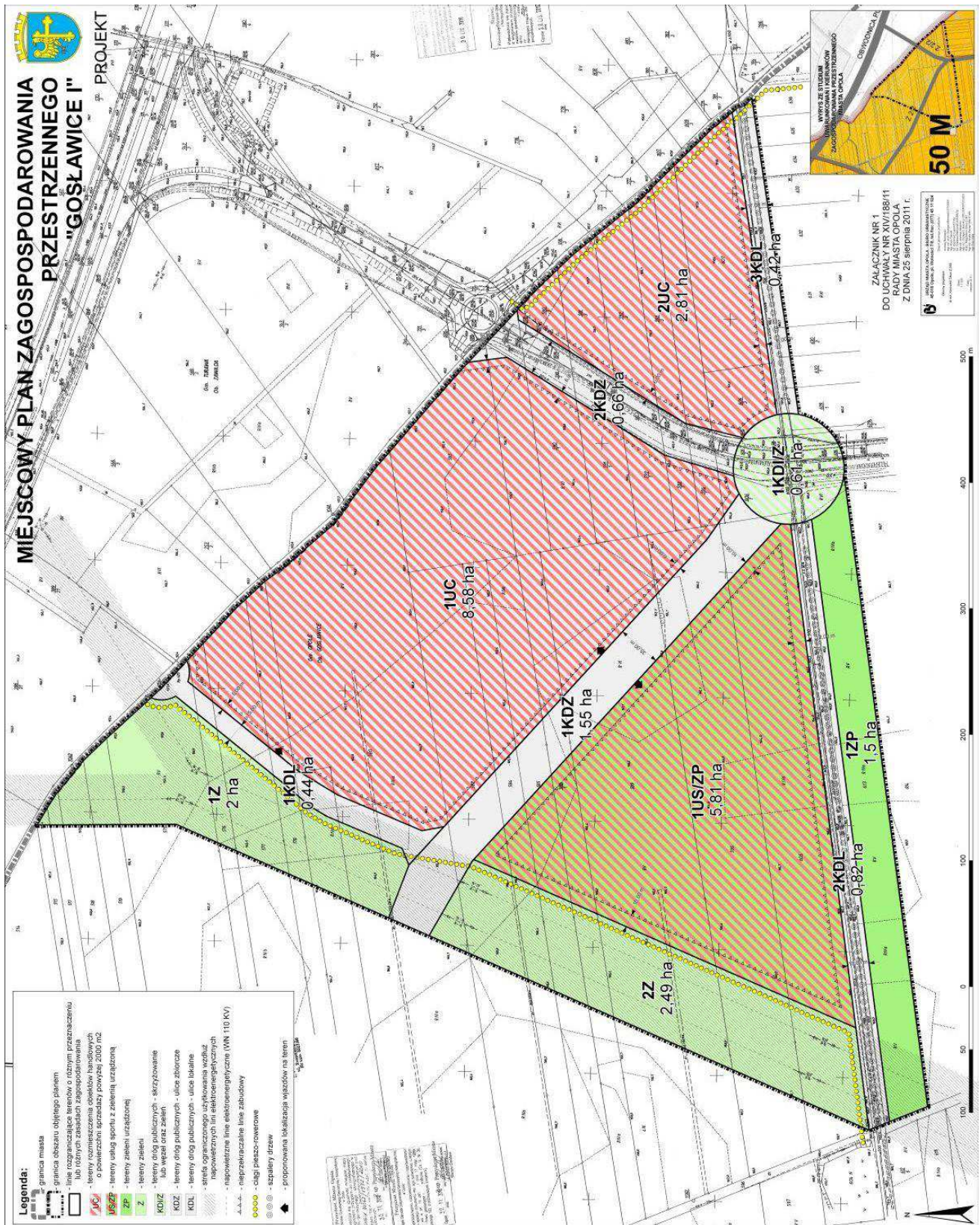
### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

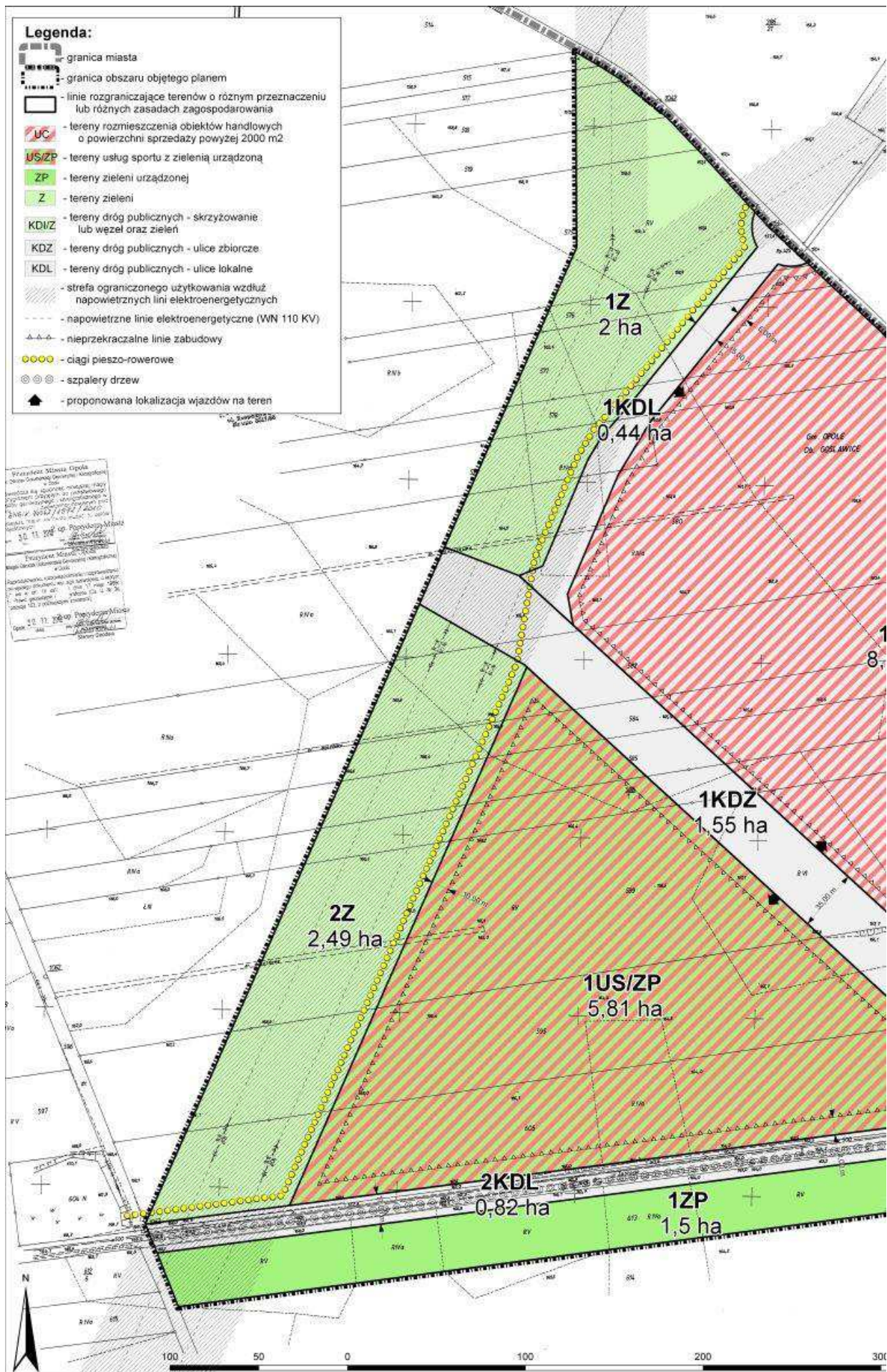
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

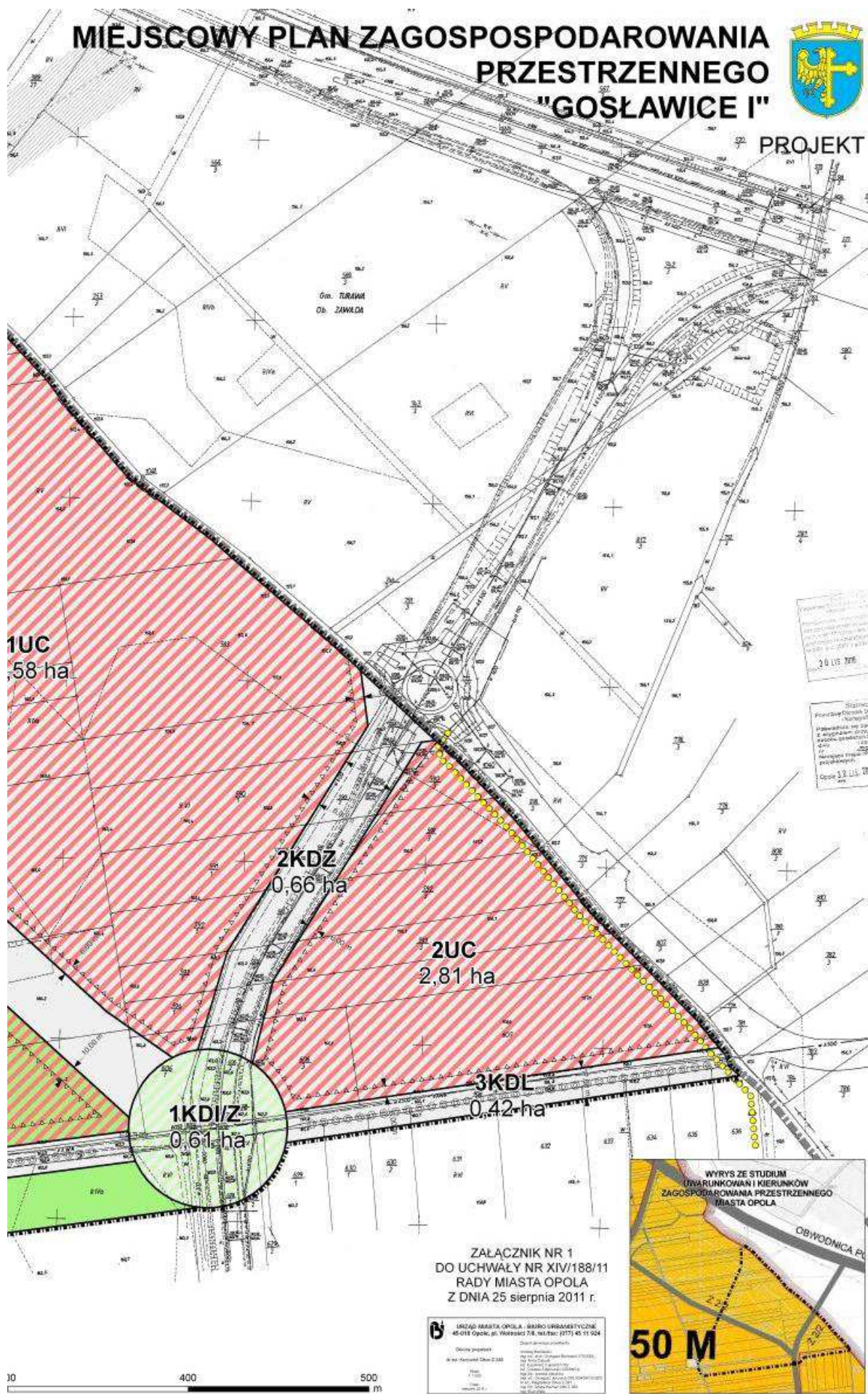
Przewodniczący Rady  
*Roman Ciasnocha*

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XIV/188/11  
Rady Miasta Opola  
z dnia 25 sierpnia 2011 r.









Załącznik nr 2  
do uchwały nr XIV/188/11  
Rady Miasta Opola  
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 25 sierpnia 2011 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, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, 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) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” 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 „Gosławice I” 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 – ulice zbiorcze oznaczane symbolem KDZ,
- drogi publiczne – ulice lokalne oznaczane symbolem KDL,
- drogi publiczne – skrzyżowanie lub węzeł z zielenią KDI/Z.

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

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

- 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 XIV/188/11  
Rady Miasta Opola  
z dnia 25 sierpnia 2011 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” 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, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, 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), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

**Odrzuca się uwagi dotyczące przeznaczenia terenów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a w szczególności braku zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla nowych funkcji oraz braku uwzględnienia sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Uzasadnieniem dla odrzucenia uwag jest fakt, iż wielkopowierzchniowe obiekty handlowe już zostały zlokalizowane na tym obszarze (istniejące Centrum Handlowe Turawa Park, Praktiker), a obsługa komunikacyjna dla nowych obiektów **musi być zapewniona od strony obwodnicy północnej** poprzez węzeł komunikacyjny usytuowany na terenie Gminy Turawa. Równoległe z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gosławice I” w Opolu opracowywany jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług publicznych i komercyjnych we wsi Zawada w Gminie Turawa. Do przedmiotowego planu opracowano Plan sytuacyjny przedstawiający relacje

między planistycznymi rozwiązaniami dla drogi krajowej nr 46/94 – obwodnicy północnej a terenem zagospodarowania przyległego do węzła łączącego Aleję W. Witosa z obwodnicą północną m. Opola. Koncepcja ta przedstawia właściwe rozwiązania komunikacyjne i konieczną rezerwę terenu pod rozbudowę układu drogowego. Zaproponowany układ komunikacyjny nawiązuje do istniejącej i projektowanej infrastruktury drogowej zarówno na obszarze Gminy Turawa jak i Opola.

Ze względów urbanistycznych słusznym jest lokalizacja w sąsiedztwie uciążliwych dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego, na peryferiach miasta stref aktywności gospodarczych, w tym różnego rodzaju usług. Zlokalizowana zabudowa usługowa może stanowić bufor oddzielający obwodnicę północną od zabudowy mieszkaniowej. Natomiast od istniejących i planowanych osiedli mieszkaniowych funkcje te powinny być oddzielone strefami różnorodnej zieleni, w tym przypadku są to tereny 1US/ZP i 1ZP.

Ponieważ wniesione uwagi odnoszą się przede wszystkim do obszaru położonego poza granicami obszaru i związane są z realizacją ustaleń planów tj. budową układu komunikacyjnego zostały odrzucone. Wnoszący uwagi kwestionowali przede wszystkim brak istniejących rozwiązań komunikacyjnych zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną, a te powinny być realizowane w miarę potrzeb odpowiednio do rozwijających się funkcji.

Zaproponowany w projekcie planu układ komunikacyjny wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola dla tej części miasta.