

**UCHWAŁA NR LVI/672/02**  
**Rady Miasta Opola**  
**z dnia 28 lutego 2002 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Opolu – rejon ulicy Lwowskiej.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, zm. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804) – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Opolu w rejonie ulicy Lwowskiej, którego granice wyznaczają: od strony wschodniej ulica Lwowska; od strony południowej teren projektowanej ulicy zbiorczej od alei Wincentego Witosa do ulicy Wiejskiej i Kazimierza Pużaka; od strony zachodniej tylne granice działek gruntowych istniejącej zabudowy przy ulicy Wiejskiej i ulicy Wygonowej i przedłużenie tej granicy do ulicy zbiorczej; od strony północnej ulica Wygonowa i tylne granice działek gruntowych istniejącej zabudowy przy tej ulicy.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Opolu w rejonie ulicy Lwowskiej składa się z:

- 1) ustaleń planu zawartych w uchwale,
- 2) rysunku planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową,
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych,
- 8) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie,
- 9) zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią i rekreacją przydomową,
- 10) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
- 11) usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek, zespół budynków lub teren przeznaczone do wykonywania funkcji: administracji państwowej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, sportu, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki, sportu, poczty i telekomunikacji oraz innych podobnych funkcji,
- 12) odległościach i strefach ograniczeń zabudowy – należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych,
- 13) środowisku – rozumie się przez to ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat,
- 14) uciążliwości dla środowiska – rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami,

- 15) szkodliwej uciążliwości dla środowiska rozumie się przez to wymienione w pkt 14 zjawiska lub stany o natężeniu utrudniającym życie albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska,
- 16) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – rozumie się przez to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

#### § 4

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

1. MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

Na terenach tych:

- 1) uzależnia się realizację zabudowy mieszkaniowej od dokonania scalenia i podziału nieruchomości, w celu wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne i zabudowę, wg ustaleń planu,
  - 2) dopuszcza się zamianę rodzaju zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na bliźniaczą lub zwartą szeregową o gabarytach, cechach i na zasadach określonych planem,
  - 3) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne - usługi nie przekraczające 25 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
  - 4) ustala się intensywność zabudowy i utwardzenia działek nie przekraczającą 40 %, (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska oraz wymagających transportu dostawczego ponad 3,5 tony,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1-2 stanowisk/mieszkanie, a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 8 ust. 4 pkt 2.
2. M/U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie usług nie przekraczających 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
  - 2) ustala się intensywność zabudowy i utwardzenia działek nie przekraczającą 60 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
  - 3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska oraz wymagających transportu dostawczego ponad 3,5 tony;
    - a) parkingi i garaże wg ust. 1 pkt 6.
3. MW - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.

Na terenach tych:

- 1) w przypadku konieczności dokonania podziału nieruchomości i wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne, na zasadach innych niż określono w planie, należy żądać od wnioskodawcy przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu, w granicach uzgodnionych przez gminny organ ds. architektoniczno-budowlanych, w zakresie określającym:
  - a) sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji,
  - b) układ planowanych dróg dojazdowych wiążący się z układem dróg publicznych,
  - c) usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - d) ewentualny podział terenu na działki dla poszczególnych budynków,
- 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne - usługi nie przekraczające 25 % powierzchni użytkowej budynków w obrębie terenu (w tym budynków gospodarczych),
- 3) na terenach mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić niezabudowany teren mieszkaniowy o wielkości minimum 11,0 m<sup>2</sup>/mieszkańca,
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska oraz wymagających transportu dostawczego ponad 3,5 tony,
- 5) parkingi dla wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych powinny być zlokalizowane w obrębie terenu, na którym obiekt istnieje lub będzie wznoszony, w ilościach 1,5-2,0 stanowisk/mieszkanie, a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 8 ust. 4 pkt 1,
- 6) garaże dla wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych powinny być zlokalizowane w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób ustalony na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu, w ilościach 0,5 stanowiska/mieszkanie.

4. U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone:

UK - kultura - np. sala wielofunkcyjna, kościół,  
UO - oświata i zieleń - np. szkoła,  
UZ - zdrowie - np. przychodnia, gabinety lekarskie,  
UH - handel,  
UG - gastronomia,  
UR - rzemiosło,  
US - sport i zieleń - np. korty tenisowe, boiska,  
UC - usługi o charakterze ponadlokalnym - np. ogólnomiejskie kompleksy usługowe i handlowe.

Na terenach tych:

- 1) w przypadku konieczności dokonania podziału nieruchomości i wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne, na zasadach innych niż określono w planie, należy żądać od wnioskodawcy przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu, w granicach uzgodnionych przez gminny organ ds. architektoniczno-budowlanych, w zakresie określającym:
    - a) sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji,
    - b) układ projektowanych dojazdów wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
    - c) projektowane granice działki budowlanej,
    - d) zasadę usytuowania projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - 2) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - 3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących stanowić uciążliwość lub szkodliwą uciążliwość dla środowiska,
  - 4) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących,
  - 5) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, przy zachowaniu minimalnej ilości stanowisk określonej w § 8 ust. 4 pkt 2.
5. ZP, ZI, ZR, ZK, RO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i ogrodów oznaczone:
- ZP - tereny zieleni publicznej - zieleńce, skwery,  
ZI - tereny zieleni izolacyjnej,  
ZR - teren rowu melioracyjnego,  
ZK - tereny urządzeń ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą;  
RO - tereny ogrodów, wyłączone z zabudowy w strefie oddziaływania elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV.

Na terenach tych:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń ochrony akustycznej), lokalizacji obiektów technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie, bądź zniszczenie zieleni, a także powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego,
- 3) urządzenia terenowe (jak np. rowy melioracyjne, chodniki, schody terenowe) oraz wyposażenie towarzyszące, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 4) zachowuje się teren istniejącego rowu melioracyjnego jako ciągu ekologicznego, zapewniając dostęp z obu stronnych pasów zieleni publicznej w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw do czasu skanalizowania rowu.

## § 5

### **LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### 1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN:

- 1) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 11,0 m wysokości liczonej od powierzchni terenu do kalenicy,
- 2) dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe w dachu stromym) oraz do wysokości 14,0 m liczonej od powierzchni terenu do kalenicy - dla budynków niepodpiwniczonych lub których poziomy parterów są wyniesione mniej niż 0,5 m nad teren,
- 3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce,
- 4) ustala się poziom parteru dla budynków podpiwniczonych nie wyżej niż 1,5 m nad terenem,
- 5) ustala zasadę ujednoczonego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic wznoszonych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiedniej, istniejącej zabudowy,
- 6) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji,

- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości:
  - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Wygonowej,
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczających ulice KL i KD oraz od ścieżki rowerowej KR przy ulicy KL,
  - c) 4,0 m od linii rozgraniczających tereny zieleni publicznej ZP, ciągi pieszo - jezdne KY oraz ścieżkę rowerową KR przy rowie melioracyjnym ZR.
2. Zabudowa mieszkaniowa z usługami M/U:
  - 1) ustala się wysokość budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, która nie może przekraczać:
    - a) o dachach stromych – 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
    - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej części budynku,
  - 2) ustala się wysokość budynków wolnostojących usługowych, która nie może przekraczać:
    - a) o dachach stromych – 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
    - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej części budynku,
  - 3) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji,
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości:
    - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
    - b) 4,0 m od linii rozgraniczającej teren zieleni publicznej ZP z ciągiem pieszym.
3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW:
  - 1) ustala się poziom parteru dla budynków podpiwniczonych nie wyżej niż 1,5 m nad terenem,
  - 2) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekroczyć:
    - a) o dachach stromych – 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 16,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
    - b) o dachach płaskich – 3 kondygnacji i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej części budynku,
  - 3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce,
  - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległości:
    - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy KZ,
    - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
    - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej i teren zieleni izolacyjnej ZI przy ulicy KZ,

4. Obiekty usługowe oznaczone symbolami: UK, UO, UZ, UH, UG, UR, US, UC:
- 1) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać:
    - a) o dachach stromych – 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
    - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej części budynku,
  - 2) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej,
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości:
    - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KZ,
    - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren ulic pozostałych i parkingów towarzyszących oraz terenu zieleni ZP.

## § 6

### **ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE**

1. Warunki dokonania podziału nieruchomości i wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne i zabudowę, dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW i usług – U, określa § 4 ust. 1, 3, 4 niniejszej uchwały;
2. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN wymienione poniżej zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić:
    - a) w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup> (optymalnie 700,0 m<sup>2</sup>),
    - b) w ew. zabudowie szeregowej nie mniej niż 400,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działek winna wynosić:
    - a) w zabudowie wolnostojącej minimum 20,0 m – maximum 25,0 m,
    - b) w ew. zabudowie szeregowej szerokość frontu należy ustalać indywidualnie, lecz nie mniej niż 6,0 m.

## § 7

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych, w odległości mierzonej od krańcowego przewodu linii po obu stronach: dla linii wysokiego napięcia 110 kV, – w odległości minimum 14,5 m oraz dla linii średniego napięcia 15 kV - w odległości minimum 5,2 m.



2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi przy gazociągu o średnicy 150 mm, ciśnieniu 4 m Pa, w odległości 20 m mierzonej z każdej strony od osi gazociągu. Obszar ten może być terenem lokalizacji budynków mieszkalnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi po zmianie trasy gazociągu lub redukcji jego ciśnienia.
3. Ustala się zakaz realizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.
4. Ustala się wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji planu na środowisko jako następujące:
  - 1) w zakresie ochrony powietrza: zakazuje się stosowania paliwa stałego jak węgiel o podwyższonej zawartości siarki i oleju napędowego dla celów bytowych, grzewczych i technologicznych,
  - 2) w zakresie gospodarki ściekowej zakazuje się wprowadzania ścieków do wód lub ziemi,
  - 3) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - a) wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami z mieszkalnictwa i usług oraz wywóz odpadów na składowisku komunalnym poza obszarem opracowania,
    - b) zakaz składowania odpadów komunalnych na terenach jakiejkolwiek z podstawowych funkcji planu.
5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego mierzone na granicy własności wg aktualnych przepisów szczególnych.
6. Hałas komunikacyjny wywołany ruchem kołowym należy zmniejszyć stosowaniem urządzeń ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą, ekranów akustycznych i pasów zieleni izolacyjnej oraz wyposażeniem budynków położonych przy ulicach zbiorczych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

## § 8

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną wg oznaczeń:
 

KZ 2/2	– ulice klasy zbiorczej podstawowego układu komunikacyjnego szerokość w liniach rozgraniczenia	-	30,0 m
KL	– ulice klasy lokalnej układu obsługującego szerokość w liniach rozgraniczenia	-	15,0 m
KD	– ulice klasy dojazdowej układu obsługującego szerokość w liniach rozgraniczenia	-	12,0 m

KY	- ciągi pieszo - jezdne szerokość w liniach rozgraniczenia	- 5,0 - 9,0 m
KX	- ciągi piesze szerokość w liniach rozgraniczenia	- 3,0 - 5,0 m
KR	- ścieżki rowerowe dwukierunkowe, z zielenią towarzyszącą	- 3,0 - 4,0 m

2. W liniach rozgraniczenia dróg dopuszcza się:

- 1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
- 2) ruch pieszy i ruch rowerowy,
- 3) zielen izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
- 4) ewentualne ekrany akustyczne,
- 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
- 6) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 7) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
  - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
  - b) urządzeń technicznych nie związanych z ruchem pojazdów lub pieszych.

3. Ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią oznaczone symbolem KP.

Na terenach tych:

- 1) zakazuje się lokalizacji garaży i zabudowy kubaturowej,
- 2) zaleca się usytuowanie parkingów przy istniejących lub planowanych ulicach dojazdowych,
- 3) zaleca się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej.

4. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczonych symbolami MN, M/U, MW:
  - a) 1,5 - 2,0 stanowiska/mieszkanie,
  - b) 22-24 stanowiska/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 22-24 stanowiska/100 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
- 2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami U...:
  - a) 30-36 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 45-50 stanowisk/100 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii lub noclegowych.

**ZASADY OBSŁUGI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Zaopatrzenie w wodę – ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z sieci miejskiej.
  - 1) Planuje się wykonanie 2 magistrali wodociągowych:
    - a) od istniejącego przewodu w ulicy Wygonowej do istniejącego przewodu w ulicy Wiejskiej;
    - b) w pasie projektowanej ulicy zbiorczej – od istniejącego przewodu w ulicy Kaliskiej do istniejącego przewodu w ulicy Kazimierza Pużaka.
  - 2) W pasach planowanych ulic KL i KD przewiduje się lokalizację przewodów wodociągowych, zasilanych w wodę z ww. magistrali oraz z istniejącego przewodu w ulicy Lwowskiej.
2. Kanalizacja sanitarna – ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do sieci miejskiej.
  - 1) Planuje się wykonanie kolektora obok kanału deszczowego – od ulicy Wiejskiej do ulicy Lwowskiej, i dalej w ulicy Stryjskiej – do kolektora w alei Wincentego Witosa.
  - 2) W pasach planowanych ulic przewiduje się wykonanie kanałów z włączeniem do projektowanego kolektora oraz do istniejącego kanału sanitarnego w ulicy Kaliskiej.
3. Kanalizacja deszczowa - ustala się zasadę odprowadzenia wód deszczowych do sieci miejskiej.
  - 1) Planuje się wykonanie kanału deszczowego z obustronnym drenażem poziomym w istniejącym rowie – w pasie planowanego ciągu pieszego na odcinku od ulicy Lwowskiej do istniejącego kanału w rejonie ulicy Wiejskiej.
  - 2) W pasach planowanych ulic przewiduje się wykonanie kanałów deszczowych z włączeniem do planowanego kanału oraz do istniejących kanałów deszczowych w ulicy Lwowskiej i w ulicy Kaliskiej.
4. Zaopatrzenie w gaz.
  - 1) Ustala się przebudowę sieci gazowej w celu uzyskania dla zabudowy terenów wyłączonych z użytkowania przez istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 mm, PN 4 Mpa, obejmującą:
    - a) budowę stacji redukcyjnej I i II stopnia przy ulicy Wygonowej, oznaczoną symbolem EG,
    - b) budowę odcinka rurociągu niskiego ciśnienia z planowanej stacji do stacji istniejącej w rejonie ulicy Lwowskiej,
    - c) przełączenie istniejącej sieci niskiego ciśnienia na zasilanie ze stacji planowanej po jej wybudowaniu,

- d) wyłączenie z eksploatacji odcinka rurociągu wysokiego ciśnienia od stacji redukcyjnej planowanej do istniejącej,
  - e) likwidację istniejącej stacji redukcyjnej poza granicami planu.
- 2) Do czasu przebudowy sieci gazowej, jak w pkt 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w obszarze określonym w § 7 ust. 2.
5. Zaopatrzenie w ciepło.
- Budynki mieszkalne i usługowe należy zaopatrzyć w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ogrzewać energią elektryczną. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację kotłowni lokalnych opalanych paliwami takimi, jak: energia elektryczna lub gaz przewodowy.
6. Elektroenergetyka.
- Ustala się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach opracowania planu, określający:
- a) docelowe zapotrzebowanie mocy szczytowej w wysokości 2,4 MW,
  - b) usytuowanie planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV (6 obszarów zasilania) - oznaczonych symbolem EE,
  - c) planowane linie kablowe średniego napięcia 15 kV,
  - d) demontaż istniejącej linii napowietrznej 15 kV,
  - e) zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako - kablowej, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych.
7. Telekomunikacja.
- 1) Ustala się system uzbrojenia w sieć telefoniczną terenów w granicach opracowania planu określający:
- a) przebieg sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) prowadzenie planowanej sieci teletechnicznej w kanalizacji kablowej na terenach mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz jako doziemną na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - c) włączenie planowanej sieci teletechnicznej do istniejącej sieci znajdującej się poza obszarem planu.
- 2) W granicach opracowania planu zakazuje się, dla potrzeb telefonii komórkowej, budowy wieżowych stacji bazowych oraz umieszczania anten na planowanych budynkach i obiektach budowlanych.
8. Usuwanie odpadów wg ustaleń § 7 ust. 4 pkt 3.

## § 10

### **OCHRONA WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH I KULTUROWYCH ŚRODOWISKA**

Dla terenów objętych ustaleniami planu obowiązują następujące warunki:

1. Należy zachować walory widokowe i przyrodnicze terenu takie, jak: korytarz ekologiczny rowu melioracyjnego, widok na wieżę kościoła w Gosławicach.

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych na inwestorze ciąży obowiązek powiadomienia o znalezisku Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Opolu.
3. Nakłada się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.
4. Zaleca się, aby projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne nawiązywały do formy zabudowy budynków zrealizowanych w sąsiedztwie terenu opracowania, pomiędzy ulicą Lwowską a aleją Wincentego Witosa.

#### § 11

Tereny planowane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

#### § 12

1. W granicach planu określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Opola uchwalonego uchwałą Nr XLVI/266/93 Rady Miasta Opola z dnia 17 czerwca 1993 r.
2. Przy granicy planu od strony zachodniej, którą wyznaczają tylne granice działek gruntowych istniejącej zabudowy przy ulicy Wiejskiej, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Wiejskiej uchwalonego uchwałą Nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r., dotyczące przebiegu planowanej ulicy dojazdowej.

#### § 13

Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Opole przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:

- |   |   |     |
|---|---|-----|
| 1) tereny mieszkalnictwa oznaczone na rysunku planu: MW, MN         | - | 0 % |
| 2) tereny usług (wszystkie), oznaczone na rysunku planu, U..., MN/U | - | 0 % |
| 3) tereny pozostałych funkcji planu:                                | - | 0 % |

#### § 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

#### § 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.