

UCHWAŁA NR ...
RADY MIASTA OPOLA
z dnia .../.../...

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wójtowa Wieś IV” w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 748, poz. 922), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz w związku z Uchwałą nr XXXVIII/757/21 Rady Miasta Opola z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania „Wójtowa Wieś IV” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś IV” w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, uchwalonego przez Radę Miasta Opola uchwałą nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

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

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku, stanowią: od północnego wschodu: ciek wodny (granica działki nr 10, km. 22, obręb Wójtowa Wieś), od zachodu ulica Prószkowska (granica działki nr 12, km. 22, obręb Wójtowa Wieś), od południa: tereny zabudowy usługowej oraz tereny rolne (granica działki nr 11/5, km. 22, obręb Wójtowa Wieś oraz granica działki nr 11/9, km. 22, obręb Wójtowa Wieś).

§ 3. 1. Ilekróć 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 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 8) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 9) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **procencie powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określenie dopuszczalnego pionowego wymiaru zabudowy mierzonego do każdego punktu stropodachu, zbiegu połaci dachowych, kalenicy, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum o 5 m od elewacji zewnętrznej), od naturalnej rzędnej terenu, znajdującej się pionowo poniżej tego punktu, a zabudowa nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części zabudowy;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 14) **dachy stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 12°;
- 15) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Przeznaczenia terenów określone w planie jako:

tereny zabudowy usługowej – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny zabudowane, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków niemieszkalnych, z wyłączeniem budynków przemysłowych i magazynowych, o określonej w przepisach szczegółowych klasyfikacji zgodnej z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oś istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 6) odległość 25 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwała się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001:

1) symbol i nr terenu:	1U;
2) powierzchnia terenu:	31,8 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe: budynki wykorzystywane jako miejsca pracy dla działalności biura, sekretariatu, budynki handlowo-usługowe, z zastrzeżeniem tiret drugie, - z klasy budynków handlowo-usługowych wyłącza się centra handlowe, domy towarowe, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, myjnie samochodowe i inne stacje obsługi,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2, - procent zabudowy maksimum 40%, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy dla budynków z płaskim dachem – 10 m, - wysokość zabudowy dla budynków z dwuspadowym dachem – 12 m, - parametry zabudowy, o których mowa powyżej obowiązują z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, - dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym,
d) dachy:	- dwuspadowe, - płaskie;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie ustala się,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) ochrona krajobrazów priorytetowych:	nie ustala się,
e) ochrona pozostałych terenów i obiektów:	wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz w odległości 25 m od osi linii po obu jej stronach obowiązują przepisy odrębne;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych	zakaz lokalizacji,

obiektów usługowych:	
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	dopuszcza się wyłącznie budynki o maksymalnej wysokości zabudowy do 5 m, nawiązujące formą, stylem i kolorystyką do budynku funkcji podstawowej,
d) zieleni:	minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	dostosowane pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 15 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług, - dla wskaźnika miejsc postojowych, o których mowa powyżej wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	od ulicy Prószkowskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) sytuowanie liniowych elementów infrastruktury pod ziemią,	
b) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
c) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
d) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej, powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
e) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
f) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
g) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
h) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
i) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 20 m,	
b) powierzchnia działki minimum 10 a,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego (ulicy Prószkowskiej) od 85° do 95°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

2. Karta terenu nr 002:

1) symbol i nr terenu:	1ZP;
2) powierzchnia terenu:	23,6 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny zieleni urządzonej,
b) uzupełniające:	- uzbrojenie terenu,

	- tereny sportu i rekreacji – terenowe urządzenia sportowe, - urządzenia wodne, - ciągi pieszo-rowerowe;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie ustala się,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie ustala się,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie ustala się,
e) pozostałe tereny i obiekty:	wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz w odległości 25 m od osi linii po obu jej stronach obowiązują przepisy odrębne;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	nie ustala się,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- wysokość do 3,5 m, - dostosowane pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią,
c) dostępność komunikacyjna:	od ulicy Prószkowskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią,	
c) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, po niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	nie ustala się,
e) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego.
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,

j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) zakaz lokalizacji zabudowy.	

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr XLVII/932/17 Rady Miasta Opola z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wójtowa Wieś II” w Opolu.

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