

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Partyzancka I” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696) oraz w związku z Uchwałą nr V/92/19 Rady Miasta Opola z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” 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.

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 obszaru objętego planem.

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 północy – ulica Kazimierza Górskiego, ul. Partyzancka, tereny dawnej zabudowy folwarcznej na działce nr 6/44, od wschodu – granice działek nr 6/42, 6/46, 6/44 oraz tereny zieleni i wód powierzchniowych, od południa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ulica Partyzancka oraz tereny zieleni, od zachodu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna.

§ 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 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami obszaru objętego planem, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 7, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 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) **parterze** – należy przez to rozumieć pierwszą kondygnację nadziemną nie zagłębioną poniżej poziomu terenu;

15) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

2. Przeznaczenie terenów określone w planie jako:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny mieszkaniowe, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków wskazanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jako budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki o dwóch mieszkaniach wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny mieszkaniowe, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków wskazanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jako budynki mieszkalne o trzech i więcej mieszkaniach wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) **tereny zabudowy usługowej** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako inne 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) **tereny dróg publicznych** – należy rozumieć jako tereny komunikacyjne kwalifikowane jako drogi przyporządkowane w przepisach szczegółowych do klas technicznych ulic, którym odpowiadają parametry określone w przepisach odrębnych;

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;
- 4) ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 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) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 6) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 7) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 8) odległość 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku planu, 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:	1MN/U;
2) powierzchnia terenu:	55 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej z zastrzeżeniem taret od trzecie do piąte, - z klasy budynków handlowo-usługowych wyłącza się centra handlowe, domy towarowe, stacje paliw, - w klasie budynków szkół i instytucji badawczych dopuszcza się jedynie budynki szkolnictwa przedszkolnego, - w klasie budynków szpitali i zakładów opieki medycznej dopuszcza się jedynie budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, żłobki,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,4 do 1,5, - procent zabudowy maksimum 40% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, - parametry, o których mowa w taret pierwsze i drugie obowiązują z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu,
d) dachy:	- dwu- lub wielospadowe, - kąt nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie w budynkach gospodarczych i garażowych, - obowiązująca kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady 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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- lokalizacja nowej zabudowy prostopadle lub równolegle do

	1KDZ, - szerokość elewacji frontowej budynków od 1KDZ od 8 m do 12 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	o wysokości zabudowy do 6 m – dla budynków o dachu stromym oraz do 3,5 m dla budynków o dachu płaskim,
d) zieleni:	urządzona minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 1 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, - dla wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w tiret pierwsze i drugie wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
b) realizacja miejsc postojowych:	- w garażach wolnostojących, - w garażach wbudowanych w budynki, - na parkingach wyznaczonych na terenach,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KDW, 2KDW, od ul. Jerzego Kukuczki, ul. Kazimierza Górskiego;
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 jej niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) 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,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 8 m,	
b) powierzchnia działki minimum 2,8 ary,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego od 85° do 95°,	
d) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a, b i c, w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
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:	
5%;	

14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, minimalizujących skutki powodzi.

2. Karta terenu nr 002:

1) symbol i nr terenu:	1MW;
2) powierzchnia terenu:	39 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) uzupełniające:	- tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej z zastrzeżeniem taret od trzeciej do piątej, - z klasy budynków handlowo-usługowych wyłącza się centra handlowe, domy towarowe, stacje paliw, - w klasie budynków szkół i instytucji badawczych dopuszcza się jedynie budynki szkolnictwa przedszkolnego, - w klasie budynków szpitali i zakładów opieki medycznej dopuszcza się jedynie budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, żłobki, - dla przeznaczeń, o których mowa w taret od pierwszej do czwartej obowiązuje usytuowanie w parterze budynku, - tereny dróg wewnętrznych, - uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,6 do 2,0, - procent zabudowy maksimum 50% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 4,
d) dachy:	- kąt nachylenia połaci do 45⁰, - obowiązująca kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu, - taret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady 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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- lokalizacja nowej zabudowy prostopadle lub równolegle do 1KDZ, - szerokość elewacji frontowej budynków od 1KDZ od 24 m do 41 m,

b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	urządzona minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 2 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KDZ;
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 jej niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) 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,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 40 m,	
b) powierzchnia działki minimum 20 arów,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośredniego przylegającego pasa drogowego od 85° do 95°;	
d) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a, b i c, w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
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:	
5%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, minimalizujących skutki powodzi,	

b) ustala się rzędną posadzki najniższej kondygnacji mieszkalnej na poziomie ok. 153,00 m n.p.m.,
c) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia mające na celu ochronę ich szczelności i stabilności zgodnie z przepisami odrębnymi,

3. Karta terenu nr 003:

1) symbol i nr terenu:	2MW;
2) powierzchnia terenu:	37 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) uzupełniające:	- tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej z zastrzeżeniem taret od trzeciej do piątej, - z klasy budynków handlowo-usługowych wyłącza się centra handlowe, domy towarowe, stacje paliw, - w klasie budynków szkół i instytucji badawczych dopuszcza się jedynie budynki szkolnictwa przedszkolnego, - w klasie budynków szpitali i zakładów opieki medycznej dopuszcza się jedynie budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, żłobki, - dla przeznaczeń, o których mowa w taret od pierwszej do czwartej obowiązuje usytuowanie w parterze budynku, - tereny dróg wewnętrznych, - uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,6 do 2,0, - procent zabudowy maksimum 50% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 4,
d) dachy:	- kąt nachylenia połaci do 45°, - obowiązująca kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu, - taret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:	
a) tereny górnicze:	nie ustala się,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) obowiązują przepisy odrębne,
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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- lokalizacja nowej zabudowy kalenicą równoległą lub prostopadłą do 1KDZ, - szerokość elewacji frontowej budynków od 1KDZ od 18 m do

	40 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	urządzona minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1,5 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 2,5 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu IKDZ, od ul. Nizinnej;
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 jej niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) 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,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 40 m,	
b) powierzchnia działki minimum 20 arów,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośredniego przylegającego pasa drogowego od 85° do 95°,	
d) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a, b i c, w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
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:	
5%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi,	

b) ustala się rzędną posadzki najniższej kondygnacji mieszkalnej na poziomie ok. 153,00 m n.p.m.,
c) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia mające na celu ochronę ich szczelności i stabilności zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Karta terenu nr 004:

1) symbol i nr terenu:	3MW;
2) powierzchnia terenu:	46 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) uzupełniające:	- tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej z zastrzeżeniem turet od drugie do czwarte, - z klasy budynków handlowo-usługowych wyłącza się centra handlowe, domy towarowe, stacje paliw, - w klasie budynków szkół i instytucji badawczych dopuszcza się jedynie budynki szkolnictwa przedszkolnego, - w klasie budynków szpitali i zakładów opieki medycznej dopuszcza się jedynie budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, żłobki, - dla przeznaczeń, o których mowa w turet od pierwsze do czwarte obowiązuje usytuowanie w parterze budynku, - tereny dróg wewnętrznych, - uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,6 do 2,0, - procent zabudowy maksimum 50% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 4,
d) dachy:	- kąt nachylenia połaci do 45⁰, - obowiązująca kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu, - turet drugie nie dotyczy dachów płaskich;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:	
nie ustala się;	
7) zasady 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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- lokalizacja nowej zabudowy kalenicą równolegle lub prostopadle do 1KDZ, - szerokość elewacji frontowej budynków od 1KDZ do 65 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,

c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	urządzona minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1,3 m.p. na 1 mieszkanie, - minimum 2,5 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu IKDZ oraz od ul. Nizinnej;
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 jej niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) 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,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 40 m,	
b) powierzchnia działki minimum 20 arów,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośredniego przylegającego pasa drogowego od 85° do 95°,	
d) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a, b i c, w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
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:	
5%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi,	
b) ustala się rzędną posadzki najniższej kondygnacji mieszkalnej na poziomie ok. 153,00 m n.p.m.,	
c) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia mające na celu ochronę ich szczelności i stabilności zgodnie z przepisami odrębnymi.	

5. Karta terenu nr 005:

1) symbol i nr terenu:	1KDZ;
2) powierzchnia terenu:	42 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
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) zasady 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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	nie ustala się,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	obowiązuje lokalizacja minimum jednostronnego szpaleru drzew,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się,
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:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
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, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
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 zabudowy,
c) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m,
d) ze względu na położenie w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, minimalizujących skutki powodzi.

6. Karta terenu nr 006:

1) symbol i nr terenu:	1KDW/U;
2) powierzchnia terenu:	5 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- tereny dróg wewnętrznych - parkingi, - tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej z zastrzeżeniem tiret od trzecie do piąte, - z klasy budynków handlowo-usługowych wyłącza się centra handlowe, domy towarowe, stacje paliw, - w klasie budynków szkół i instytucji badawczych dopuszcza się jedynie budynki szkolnictwa przedszkolnego, - w klasie budynków szpitali i zakładów opieki medycznej dopuszcza się jedynie budynki instytucji świadczących usługi medyczne, poradnie, żłobki;
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0 do 1,5, - procent zabudowy maksimum 40% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, - dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu,
d) dachy:	- dwu- lub wielospadowe, - kąt nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, - obowiązująca kolorystyka w odcieniach czerwieni, brązów lub grafitu;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
nie ustala się;	
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:	nie ustala się;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- lokalizacja nowej zabudowy prostopadle lub równolegle do 1KDZ, - szerokość elewacji frontowej budynków od 1KDZ od 8 m do 12 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleni:	urządzona minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	dla terenów zabudowy usługowej: minimum 3 m.p. na 100 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego lub minimum 1 m.p. na 2 pracowników,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 2KDW, od ul. Jerzego Kukuczki;
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 jej niezbędnej rozbudowie,
d) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po jej niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
e) 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,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie, w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 15 m,	
b) powierzchnia działki minimum 5 arów,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośredniego przylegającego pasa drogowego od 85° do 95°,	
d) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a, b i c, w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej;	
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:	
5%;	

14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi.

7. Karta terenu nr 007:

1) symbol i nr terenu:	1KDW;
2) powierzchnia terenu:	7 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny dróg wewnętrznych,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
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:	nie ustala się;
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:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
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:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
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, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,

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) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,	
b) na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi.	

8. Karta terenu nr 008:

1) symbol i nr terenu:	2KDW;
2) powierzchnia terenu:	6 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	tereny dróg wewnętrznych,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
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:	nie ustala się;
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:	przysłonięcie ich zielenią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
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:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej i wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne,
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, - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii,
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) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,	
b) na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi.	

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała nr XX/362/15 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2015r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Partyzancka - Folwark w Opolu.

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

PROJEKT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PARTYZANCKA I" W OPOLU



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../... RADY MIASTA OPOLA Z DNIA ...



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA OPOLA

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie inwestycje związane z przebudową układu komunikacyjnego, tj. tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze – 1KDZ,
- 3) inwestycje komunikacyjne określone w pkt 2 obejmują urządzenia towarzyszące.

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

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się części uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu, dotyczących zmiany parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych na terenie 2MW tj. obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% do 40%, zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 40%, zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych z 1,5 m.p. do 2,0 m.p. na 1 mieszkanie oraz dla usług z 2,5 m.p. do 3,0 na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i wprowadzenia 1 m.p. dla 2 pracowników, obniżenia liczby kondygnacji z 4 do 3, zwiększenia odległości linii zabudowy z 7 m do 8 m od sąsiednich działek oraz wprowadzenia nakazu sytuowania budynków równolegle do ulicy Partyzanckiej. Nie uwzględniono uwag w tym zakresie, ponieważ przyjęte wskaźniki wynikają z rozstrzygnięcia wniosków wniesionych do planu, które uwzględniało istniejący stan zagospodarowania terenu oraz ustalenia obowiązującego planu, a także dostosowane są do charakteru zabudowy i warunków na terenach sąsiednich.

2. Nie uwzględnia się części uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu dotyczącej wprowadzenia zakazu budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury ciepłowniczej, zapisów umożliwiających lokalizację infrastruktury ciepłowniczej poza wyznaczoną linią zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej tereny z ciągami komunikacyjnymi i zielenią urządzoną, widocznego zaznaczenia istniejących urządzeń infrastruktury ciepłowniczej oraz zapewnienia dostępu eksploatacyjnego do istniejącej infrastruktury ciepłowniczej. Wnioskowane zapisy zostały wyeliminowane z ustaleń planów w wyniku licznych rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Opolskiego.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu

1. Stan faktyczny

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miasta Opola podjęła uchwałę nr V/92/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu.

Podjęcie uchwały inicjującej było wywołane wnioskami o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto fakt przystąpienia był uzasadniony wzmożonym ruchem inwestycyjnym na opracowywanym terenie oraz zbadaniem możliwości zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w odpowiedzi na bieżące zainteresowanie nowymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 2 ha. Jego granice stanowią: od północy: ulica Kazimierza Górskiego, ul. Partyzancka, tereny dawnej zabudowy folwarcznej na działce nr 6/44, od wschodu: granice działek nr 6/42, 6/46, 6/44 oraz tereny zieleni i wód powierzchniowych, od południa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ulica Partyzancka oraz tereny zieleni, od zachodu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna.

Obszar zlokalizowany jest w północno-zachodniej części Opola, w jednostce urbanistycznej Półwieś. W części jest zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną. Przez obszar opracowania przebiega droga krajowa nr 45 (ul. Partyzancka). Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest przez drogi zbiorcze i dojazdowe zlokalizowane poza granicami objętymi opracowaniem. Część terenu objętego opracowaniem znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) oraz na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Na strukturę własności składają się głównie grunty osób fizycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Opola sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem nr 1 do projektu uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu wykonany w skali 1:1 000, stanowiący integralną jej część. Załącznikiem nr 2 jest rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

Tekst oraz rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy

odnoszący się m.in. do przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż obszar opracowania usytuowany jest poza historycznie ukształtowanymi układami urbanistycznymi i nie występują tu zabytki, nie ma ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Nie ustalono również granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie ma tu takich obszarów. Wprowadzono natomiast obowiązek uwzględniania przepisów odrębnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w odległości do 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych, szczególne warunki zagospodarowania na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

2. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu, na podstawie którego wydawane są decyzje administracyjne (w tym o pozwoleniu na budowę). Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu kontynuuje ogólne założenia obowiązującego planu. Po zbadaniu możliwości wprowadzenia wnioskowanych zmian w projekcie rozszerzono katalog dopuszczalnych przeznaczeń na terenie dróg wewnętrznych o tereny zabudowy usługowej, zmieniono przeznaczenie z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W ustaleniach dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (1MW, 3MW) uwzględniono parametry przyjęte w wydanych już w 2010 r. i 2018 r. decyzjach o pozwoleniu na budowę.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu określa przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, dróg publicznych, dróg wewnętrznych. Wyszczególnione przeznaczenia terenów uwzględniają istniejące zainwestowanie oraz sposób zagospodarowania i wykorzystania terenu.

3. Sposób realizacji wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu uwzględniają wymogi art. 1 ustawy, które odnoszą się do zasad kształtowania polityki przestrzennej, przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Obowiązki określone w ust. 2 realizuje się poprzez szereg ustaleń szczegółowych, dopasowanych do poszczególnych terenów. Artykuł 2 ustawy koresponduje z art. 15, stąd określając przeznaczenie terenów spełnia się obowiązki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego czy też potrzeb

w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy projekt planu kontynuuje główne założenia projektowe wcześniej opracowanych dokumentów w zakresie m.in. przeznaczenia terenu oraz zasad funkcjonowania obszaru. Dostępność komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne. Zagrożeniem dla zdrowia mieszkańców może być tu hałas drogowy, dlatego dla terenów mieszkaniowych określono dopuszczalny poziom hałasu tj. dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” oraz „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” zgodnie z przepisami odrębnymi. Biorąc pod uwagę zagrożenie bezpieczeństwa ludności i mienia związane z powodzią oraz sąsiedztwem wału przeciwpowodziowego na części obszaru opracowania obowiązują przepisy odrębne, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają wprowadzone ustalenia dotyczące wskaźników wykorzystania terenów tj. powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz wskaźników miejsc postojowych. Zrezygnowano jedynie z ustalania wskaźników na terenach drogi publicznej, ponieważ nie przewiduje się na nich zabudowy. Na terenie tym nie wprowadzono również zasad scaleń i podziałów nieruchomości (szerokości frontów działek, powierzchni, czy też usytuowania granic w stosunku do pasa drogowego), ponieważ brak jest przesłanek do stanowienia ustaleń dla ww. terenu w tym zakresie.

Niniejsza uchwała określa stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i na terenie dróg wewnętrznych oraz zabudowy usługowej (KDW/U). Na pozostałych terenach stawkę procentową ustalono w wysokości 0%, ponieważ są to drogi publiczne albo wewnętrzne, na których nie będzie występował wzrost wartości nieruchomości lub docelowo powinny stać się własnością gminy.

Szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW) została ustalona na 6 m z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu. Przyjęta szerokość zapewnia możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, spełnia docelową funkcję transportową przy istniejących uwarunkowaniach terenowych. Ewentualne poszerzenie pasa drogowego kosztem terenu już zagospodarowanego byłoby nieuzasadnione ekonomicznie w stosunku do funkcji pełnionej przez ulicę.

Rysunek planu stanowi integralną część uchwały, ponieważ w zapisach występują często odwołania do rysunku, np. określając przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Celem ułatwienia posługiwania się rysunkiem planu umieszczono wymiarowanie.

Ileokroć w uchwale użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

4. Zgodność planu miejscowego z wynikami analiz dotyczących aktualności zagospodarowania przestrzennego gminy i innymi dokumentami

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Opola przeprowadzana jest systematycznie, zgodnie z zapisami ustawy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta Opola. Ostatnio opracowany dokument był przyjęty Uchwałą nr XXXVII/737/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2017 r. tuż po zmianie granic administracyjnych miasta. W dokumencie

tym wskazano, że większość obowiązujących miejscowych planów wymaga wprowadzenia zmian. Obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu uznano za częściowo aktualny. W Ocenie aktualności uznano również, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem częściowo aktualnym, ponieważ nie obejmuje znacznej części miasta, dołączonej z dniem 1 stycznia 2017 r. do Opolu. W związku z tym opracowano nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opolu (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.). W dokumencie tym, teren objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki urbanistycznej nr 4 – Półwieś. Głównym kierunkiem przekształceń dla obszaru objętego projektem planu jest strefa mieszkaniowa (4.1.M). Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opolu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia zakazy, nakazy oraz uwzględnia postulaty zawarte w Studium.

5. Przewidywane skutki przyrodnicze, społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.). Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Realizacja ustaleń planu nie zmieni stanu środowiska przyrodniczego, czyli sposób zagospodarowania terenów zgodnie z planem może mieć podobny wpływ na środowisko jak dotychczasowe zagospodarowanie lub jego zagospodarowanie nie zmieni się – w przypadku przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny dróg, oddziaływania w ogólnej ocenie zidentyfikowano jako neutralne.

Celem przedmiotowego projektu planu było zbadanie możliwości uwzględniania zmian w obowiązującym planie oraz dostosowanie się do istniejącego zagospodarowania i aktualnych przepisów, w tym także zachowanie potrzeb ochrony środowiska. Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi m.in. pozostawienie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wzbogacenie terenów o zielen, realizację systemów chroniących grunt, wody powierzchniowe i podziemne, utrzymywanie przepustowości rowów melioracyjnych, a także działań ograniczających emisje zanieczyszczeń do powietrza i emisje hałasu.

Można stwierdzić, iż uchwalenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Partyzancka I” w Opolu nie będzie rodziło innych skutków finansowych niż dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Partyzancka – Folwark w Opolu. Uchwalenie planu nie wpłynie na powstanie dodatkowych kosztów budowy infrastruktury technicznej czy układu komunikacyjnego, ponieważ teren jest w całości zainwestowany. Ewentualne przyszłe modernizacje i koszty z nimi związane nie są konsekwencją uchwalenia przedmiotowego planu. Ustalenia planu przede wszystkim mają na celu kontynuację założeń projektowych dokumentów planistycznych, które obowiązywały dotychczas na przedmiotowym terenie. Dla dokumentu sporządzono już wcześniej prognozy finansowe.

Analizując skutki uchwalenia planu należy również podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

6. Źródła finansowania

Przyjęcie planu nie jest tożsame z natychmiastową realizacją wszystkich jego ustaleń, a realizacja poszczególnych inwestycji wymaga odpowiednich przygotowań. Część inwestycji, które stanowią zadania własne gminy wiąże się z zarezerwowaniem środków finansowych w budżecie miasta. W planie nie określa się jednak ani terminu realizacji jego ustaleń, ani nie sporządza harmonogramu wydatków, zatem realizacja może być odsunięta w czasie. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Opola obecnie nie ma zarezerwowanych środków na realizację ustaleń planu, ale w momencie podjęcia decyzji o ich realizacji wydziały i jednostki merytorycznie odpowiedzialne powinny zarezerwować środki finansowe. Środki na realizację tych zadań mogą pochodzić z budżetu miasta (również poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi m.in. w ramach dotacji, pożyczek, kredytów oraz innych środków zewnętrznych), z udziału inwestorów i właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym oraz z realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego.

7. Wyniki przeprowadzonych badań i konsultacji oraz informacja o opiniach i uzgodnieniach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy. Jego procedurę można śledzić na bieżąco, zapoznając się z dokumentami zarówno w siedzibie Urzędu Miasta Opola, jak i poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wnioski do projektu planu składano od 25 lutego 2019 r. do 18 marca 2019 r. Większość z nich została częściowo uwzględniona. Opiniowanie i uzgodnienia projektu przeprowadzono na przełomie czerwca i lipca 2019 r., a od 14 sierpnia do 13 września 2019 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w tym czasie zorganizowano również dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami. Wniesiono 4 uwagi, z których jedna została uwzględniona w całości, a 3 uwzględnione są w części. Nie uwzględnione części uwag odnosiły się do zmiany parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu na terenie 2MW oraz zapisów dotyczących infrastruktury technicznej – ciepłowniczej. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania terenu, uwzględnione wnioski do planu, a także w oparciu o wydane rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody Opolskiego uwagi nie zostały uwzględnione.

8. Objasnienia

Ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposoby ich zagospodarowania przeanalizowano dokładnie wszelkie uwarunkowania i możliwości wążąc przede wszystkim interes publiczny z interesami właścicieli i użytkowników wieczystych poszczególnych działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Poszczególne rozwiązania mogą w niektórych przypadkach ingerować w prawo własności, ale są one zgodne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Ingerencja taka była niezbędna do realizacji celów publicznych, proporcjonalnie i adekwatnie do płynących z nich korzyści.