



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 13 stycznia 2021 r.

Poz. 133

### UCHWAŁA NR XXXIV/707/20 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 29 grudnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz w związku z uchwałą nr XV/255/19 Rady Miasta Opola z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marka z Jemielnicy 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) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

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-zachodu: granica działki nr 57/2 k.m. 76 obręb Nowa Wieś Królewska, od północnego-wschodu: granice działek nr 37 k.m. 76 oraz nr 2/2 k.m. 79 obręb Nowa Wieś Królewska, od południa: granice działek nr 9/5, 4/5, 4/6 k.m. 79 obręb Nowa Wieś Królewska, od zachodu: rzeka Odra.

§ 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 w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu, 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 połączeń dachowych, kalenicy, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum 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 połączeń dachowych od 0° do 12°;
- 14) **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;
- 15) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć rząd lub dwa rzędy drzew;
- 16) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora;
- 17) **zakazie budowy budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na danym terenie.

2. Przeznaczenie terenów określone w planie jako:

- 1) **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 zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

- 2) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny przemysłowe, na których dopuszcza się część, jeden lub zespół budynków przemysłowych i magazynowych wskazanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 3) **tereny sportu i rekreacji** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, na których dopuszcza się budowle sportowe i rekreacyjne o określonej w przepisach szczegółowych klasyfikacji zgodnej z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 4) **tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo** – należy rozumieć jako grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny przemysłowe, na których dopuszcza się stacje pomiarowe, redukcyjne, redukcyjno-pomiarowe oraz rurociągi gazowe 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) dominanta;
- 6) zabytki;
- 7) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 8) odległość 25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) oś gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 10) oś korytarza radiotelekomunikacyjnego;
- 11) odległość 10 m od osi korytarza radiotelekomunikacyjnego;
- 12) obszar lokalizacji obiektów o wysokości do 16 m.

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:

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>1U;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>122,2 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe z wyłączeniem stacji paliw, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki instytucji świadczących usługi medyczne i chirurgiczne oraz pielęgnacyjne dla ludzi, przychodnie, poradnie, żłobki, budynki przeznaczone do termoterapii, wodolecznictwa, rehabilitacji, budynki hoteli, budynki zakwaterowania turystycznego pozostałe, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, galerie sztuki, biblioteki i centra informacyjne,

b) uzupełniające:	- tereny zieleni urządzonej, - tereny sportu i rekreacji, - uzbrojenie terenu;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,3 do 3,0, - procent zabudowy maksimum 60%, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy do 16 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 5,
d) dachy:	- płaskie, - dla zabytków zgodnie z pkt 6;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
dla zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:	- zakaz rozbudowy, nadbudowy, - zachowanie oryginalnych parametrów zabudowy, - zakaz zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu, - zachowanie otworów okiennych i drzwiowych, - zachowanie detalu architektonicznego;
<b>7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
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;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- lokalizacja dominanty zgodnie z rysunkiem planu, - zakaz przesłaniania zielenią i obiektami budowlanymi dominanty, o której mowa w tiret pierwsze, - wysokość budowli do 9 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń:	minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów kominowych) na elewacjach wzdłuż drogi na terenie IKDZ, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 5 m;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych	- minimum 20 m.p. na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej

(m.p.):	zabudowy usługowej, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - minimum 25 m.p. na 100 zatrudnionych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KDZ;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b>	
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:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po 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 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 lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
a) szerokość frontu działki minimum 40 m,	
b) powierzchnia działki minimum 40 arów,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego od 80° do 120°,	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w odległości do 25 m od osi kierunkowej gazociągu po obu jej stronach obowiązują przepisy odrębne,	
b) na trasie głównego korytarza radiotelekomunikacyjnego w odległości do 10 m po obu stronach osi kierunkowej korytarza obowiązuje zakaz lokalizacji budowli o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu,	

2. Karta terenu nr 002:

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>1P/U;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>1188,8 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, - tereny zabudowy usługowej: budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe z wyłączeniem stacji paliw, budynki szkół i instytucji badawczych, przychodnie, poradnie, żłobki,
b) uzupełniające:	- tereny sportu i rekreacji, - uzbrojenie terenu;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0 do 4,3, - procent zabudowy maksimum 80%, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy do 35 m z zastrzeżeniem tiret drugie, - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako obszar lokalizacji obiektów o wysokości do 16 m dopuszcza się wysokość zabudowy do 16 m - liczba kondygnacji nadziemnych do 5,
d) dachy:	- dowolne, - dla zabytków zgodnie z pkt 6;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
dla zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:	- zachowanie oryginalnych parametrów zabudowy, - zakaz zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu, - zachowanie otworów okiennych i drzwiowych, - zachowanie detalu architektonicznego;
<b>7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
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 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;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- wysokość budowli do 35 m, - dopuszcza się dla istniejących kominów wysokość do 55 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	o maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m,
d) zieleń:	minimum 20% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń	- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia

technicznych:	budynków (w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów kominowych) na elewacjach wzdłuż drogi na terenie 1KDZ, - przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 6 m;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy, - minimum 20 m.p. na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc postojowych na parkingach na terenie 1U,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KDZ;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b>	
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:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po 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 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 lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
a) szerokość frontu działki minimum 30 m,	
b) powierzchnia działki minimum 20 arów,	
c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do bezpośredniego przylegającego pasa drogowego od 80° do 100°;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	

a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w odległości do 25 m od osi kierunkowej gazociągu po obu jej stronach obowiązują przepisy odrębne,
b) na trasie głównego korytarza radiotelekomunikacyjnego w odległości do 10 m po obu stronach osi kierunkowej korytarza obowiązuje zakaz lokalizacji budowli o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu,
c) 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 lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi,
d) dla budynków wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się przebudowę.

## 3. Karta terenu nr 003:

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>1G;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>8,7 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,
b) uzupełniające:	- uzbrojenie terenu, - tereny zieleni urządzonej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0, - procent zabudowy maksimum 95%, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy do 6 m, - liczba kondygnacji nadziemnych do 1,
d) dachy:	płaskie;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
nie ustala się;	
<b>7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
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;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,



d) zieleń:	minimum 5% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	nie ustala się;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KDZ;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b>	
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 z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej, powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, po niezbędnej rozbudowie,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
nie ustala się;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
dla gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w odległości do 25 m od osi kierunkowej gazociągu po obu jej stronach obowiązują przepisy odrębne.	

## 4. Karta terenu nr 004:

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>1ZP;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>27 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	tereny zieleni urządzonej,
b) uzupełniające:	- drogi rowerowe, - uzbrojenie terenu, - urządzenia wodne;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,

d) dachy:	nie ustala się;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
nie ustala się;	
<b>7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
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 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;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	wysokość budowli do 10 m,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń:	zachowanie istniejących drzew i krzewów,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie zielenią, - wysokość do 1,5 m;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
c) dostępność komunikacyjna:	od ul. Granicznej;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b>	
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 z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej, powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię cieplną:	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;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
nie ustala się;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
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 lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obowiązuje stosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych, a także materiałowych minimalizujących skutki powodzi,	
b) zakaz lokalizacji zabudowy,	
c) obszar przestrzeni publicznej.	

5. Karta terenu nr 005:

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>1KDZ;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>103,6 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
b) uzupełniające:	uzbrojenie terenu;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dachy:	nie ustala się;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
dla zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązują:	- zakaz rozbudowy, nadbudowy, - zachowanie oryginalnych parametrów zabudowy, - zakaz zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu, - zachowanie otworów okiennych i drzwiowych, - zachowanie detalu architektonicznego, - dopuszcza się zmianę lokalizacji w przypadku modernizacji (przebudowy lub odbudowy) układu komunikacyjnego;
<b>7) zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
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	nie ustala się,

w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie ustala się;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	dopuszcza się wyłącznie w miejscu lokalizacji przystanków autobusowych, przy czym powinny one stanowić z nimi całość technicznoużytkową,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji,
d) zieleń:	szpaler drzew zgodnie z rysunkiem planu,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	przysłonięcie ich zielenią;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	wyznaczenie ścieżki rowerowej;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b>	
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 cieplną:	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;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
nie ustala się;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
a) obszar przestrzeni publicznej,	
b) zakaz lokalizacji zabudowy,	
c) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,	
d) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, obowiązują przepisy odrębne,	
e) dla gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w odległości do 25 m od osi kierunkowej gazociągu po obu jej stronach obowiązują przepisy odrębne.	

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr XXIX/523/16 Rady Miasta Opola z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Józefa Walecki w Opolu.

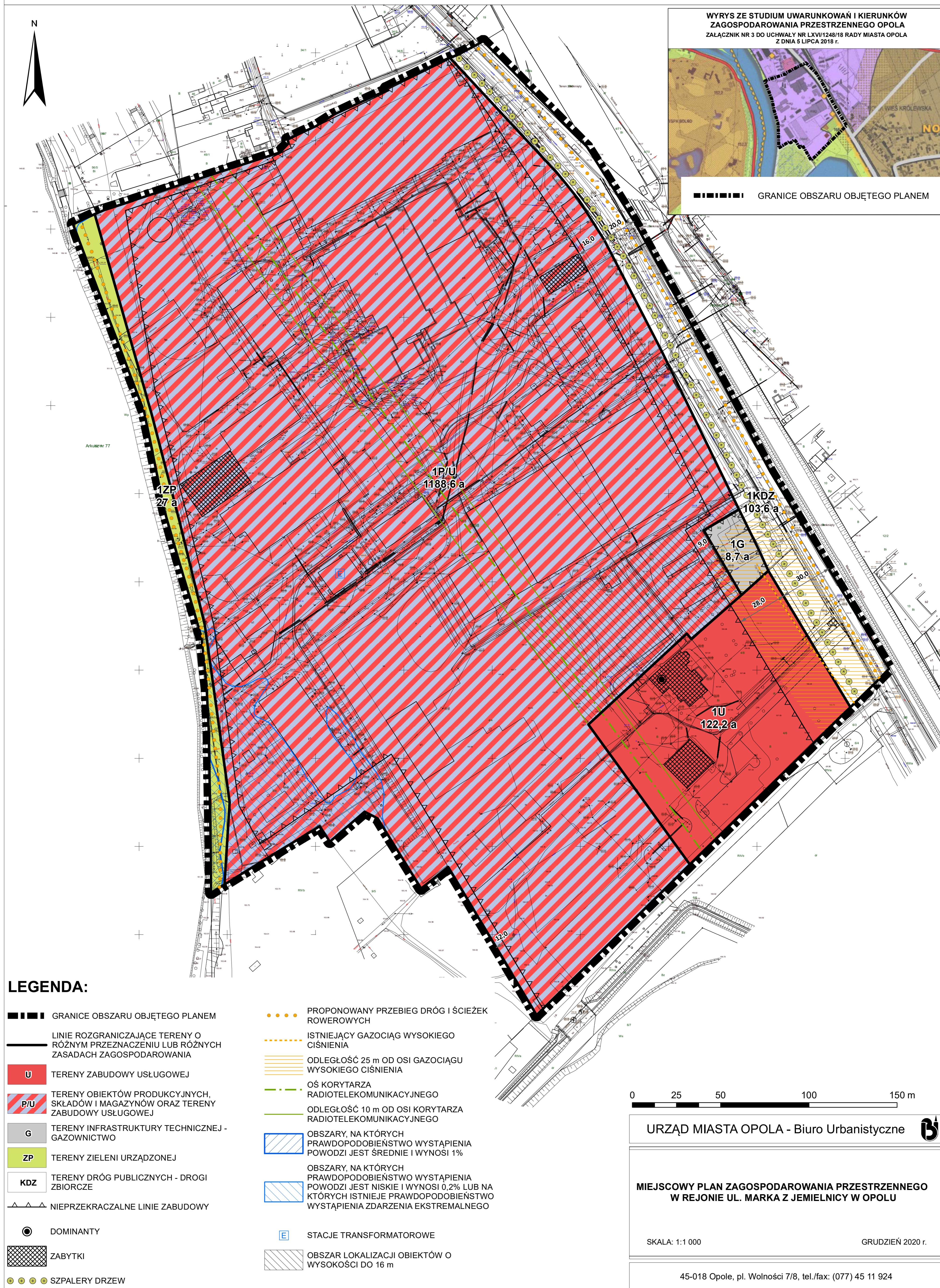
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

**Łukasz Sowada**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. MARKA Z JEMIELNICY W OPOLU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/707/20 RADY MIASTA OPOLA Z DNIA 29 GRUDNIA 2020 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPOLA  
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR LXVII/1248/18 RADY MIASTA OPOLA  
Z DNIA 5 LIPCA 2018 r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI ZBIORCZE

NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

DOMINANTY

ZABYTKI

SZPALERY DRZEW

PROPONOWANY PRZEBIEG DRÓG I ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

ODLEGŁOŚĆ 25 m OD OSI GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OŚ KORYTARZA RADIOTELEKOMUNIKACYJNEGO

ODLEGŁOŚĆ 10 m OD OSI KORYTARZA RADIOTELEKOMUNIKACYJNEGO

OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%

OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY 0,2% LUB NA KTÓRYCH ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO

STACJE TRANSFORMATOROWE

OBSZAR LOKALIZACJI OBIEKTÓW O WYSOKOŚCI DO 16 m

0 25 50 100 150 m

URZĄD MIASTA OPOLA - Biuro Urbanistyczne



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE UL. MARKA Z JEMIELNICY W OPOLU

SKALA: 1:1 000

GRUDZIEŃ 2020 r.

45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel./fax: (077) 45 11 924

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/707/20  
Rady Miasta Opola  
z dnia 29 grudnia 2020 r.

**WYKAZ ZABYTKÓW**  
w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu

**1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków**

ulica	adres (lokalizacja)
Marka z Jemielnicy	zespół fabryczny, 1890: - budynek biurowo-warsztatowy, nr rej.: 2200/89/90 z 10.07.1990 - portiernia z wieżą strażniczą, nr rej.: 2201/89/90 z 03.09.1990 - d. pałacyk właściciela, nr rej.: 2043/79 z 27.12.1979 - ogrodzenie z bramami

**2. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:**

ulica	adres (lokalizacja)
Marka z Jemielnicy	1 – budynek produkcyjny, budynek administracyjny

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/707/20  
Rady Miasta Opola  
z dnia 29 grudnia 2020 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE 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 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marka z Jemielnicy 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 w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie inwestycji związanych z przebudową i budową układu komunikacyjnego.

#### **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 również 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 4 do uchwały nr XXXIV/707/20  
Rady Miasta Opola  
z dnia 29 grudnia 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIASTA OPOŁA**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Marka z Jemielnicy w Opolu w terminie wyłożenia do publicznego wglądu (od 22 września 2020 r. do 13 października 2020 r.) w części dotyczącej zwiększenia procentu zabudowy do 88%. Utrzymano maksymalny procent zabudowy w wysokości 80% jako kontynuację ustaleń z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Józefa Walecki w Opolu (uchwała nr XXIX/523/16 Rady Miasta Opola z dnia 7 lipca 2016 r.).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIV/707/20  
Rady Miasta Opola  
z dnia 29 grudnia 2020 r.  
Zalacznik5.gml

**DANE PRZESTRZENNE**

**Na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378) dane przestrzenne w postaci cyfrowej.**