

**UCHWAŁA NR XXIV/436/16
RADY MIASTA OPOŁA**

z dnia 24 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Śródmieście VIa" w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) oraz w związku z Uchwałą Nr LV/826/14 Rady Miasta Opola z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIa” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola uchwalonego przez Radę Miasta Opola uchwałą Nr LXXI/745/10 z dnia 26 sierpnia 2010 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIa” w Opolu zwany dalej planem.

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.

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 planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północnego wschodu – linia kolejowa, od południa – ulica Ozimska, od zachodu i południowego zachodu – ulica Plebiscytowa i ulica Bohaterów Monte Cassino.

§ 3. 1. Ilekroć jest mowa o:

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

| | |
|---|---|
| d) zaopatrzenie w gaz: | z istniejącej infrastruktury gazowej w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia, |
| e) zaopatrzenie w energię ciepłą: | - z miejskiego systemu ciepłowniczego w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła opartych na paliwach: płynnych, gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, |
| f) zaopatrzenie w energię elektryczną: | - z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia, - sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, |
| g) zapewnienie telekomunikacji: | - z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, - sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią, - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, |
| h) gospodarka odpadami: | - systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi, - do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach, - zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach; |
| 11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: | |
| a) szerokość frontu działki od strony terenu IKDWX minimum 15 m, | |
| b) powierzchnia działki minimum 4 a, | |
| c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na terenie IKDWX od 85° do 95°. | |
| 12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: | |
| nie ustala się; | |
| 13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: | |
| 0%; | |
| 14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: | |
| a) zakaz lokalizacji budynków, | |
| b) zakaz nadbudowy, | |
| c) dopuszcza się adaptacje poddaszy wyłącznie na usługi, | |
| d) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową, | |
| e) nakaz regulacji wg przepisów odrębnych, granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych przy wyodrębnianiu własności lokali, | |
| f) dopuszcza się podziały na działki budowlane w celu wydzielenia poszczególnych modułów (klatek schodowych) bloków mieszkalnych, | |
| g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału 4 a, | |
| h) teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej. | |

2. KARTA TERENU NR 002

| | |
|--|--|
| 1) SYMBOL I NR TERENU: | 2MW/U; |
| 2) POWIERZCHNIA TERENU: | 53,0a; |
| 3) PRZEZNACZENIE TERENU: | |
| a) podstawowe: | - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się na kondygnacjach powyżej parteru pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej, - zabudowa zamieszkania zbiorowego, - usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, - usługi administracji, - z usług kultury dopuszcza się jedynie obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, - usługi z zakresu obsługi turystyki, - z usług opieki zdrowotnej dopuszcza się jedynie poradnie medyczne, pracownie medyczne, żłobki i kluby dziecięce, |
| b) uzupełniające: | mieszkania towarzyszące; * |
| 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: | |
| a) wskaźniki wykorzystania terenu: | - intensywność zabudowy od 2,0 do 3,0, - procent zabudowy maksimum 45% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki, |
| b) linie zabudowy: | obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, |
| c) parametry zabudowy: | - wysokość zabudowy od 15 do 17 m, - liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5, |
| d) dachy: | płaskie; |
| 5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: | |
| a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych, | |
| b) zasady kształtowania powierzchni terenu: | - całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń mas ziemnych na obszarze zagospodarowania nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów, jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych, - dopuszcza się zagospodarowanie gruntem pochodzącym z innego terenu pod warunkiem, że jego zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów, jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych, |
| c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową | |

| | |
|---|--|
| mieszkańców i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi; | |
| 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: | |
| nie dotyczy; | |
| 7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH: | |
| a) ochrona terenów górniczych: | nie dotyczy, |
| b) ochrona obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: | nie dotyczy, |
| c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: | nie dotyczy, |
| d) pozostałe tereny i obiekty: | nie dotyczy; |
| 8) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: | |
| a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne: | - zabudowa pierzejowa, - lokalizacja akcentu architektonicznego jako zakończenie osi widokowej wzdłuż terenu 1KDD, - wyeksponowanie elewacji wzdłuż terenu 1KPP poprzez ukształtowanie wpisujące się w otaczającą przestrzeń oraz odznaczające się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych, |
| b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych: | zakaz lokalizacji, |
| c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe: | zakaz lokalizacji z wyjątkiem garaży podziemnych, |
| d) nośniki reklamowe: | - zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie z zastrzeżeniem tiret drugie, - dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednego przedsiębiorcy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku, |
| e) obiekty małej architektury: | dostosowanie skali i formy małej architektury do charakteru wnętrza urbanistycznych, |
| f) zieleni | nie ustala się, |
| g) nadziemne części urządzeń technicznych: | dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną; |
| 9) ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: | |
| a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.): | - handel detaliczny - minimum 25 m.p. na 1000 m ² powierzchni sprzedaży, - gastronomia - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - obiekty kongresowe i konferencyjne - minimum 15 m.p. na 100 miejsc użytkowych, - urzędy - minimum 30 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, biblioteki, mediateki, centra informacyjne, - wypożyczalnie filmów - minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - hotele, motele pensjonaty - minimum 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych, - dla pozostałych usług - minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - zabudowa mieszkaniowa - minimum 1,5 m.p. na jedno mieszkanie, - zabudowa zamieszkania zbiorowego - minimum 10 m.p. na 100 miejsc użytkowych, |
| b) realizacja miejsc postojowych: | - w garażach wbudowanych w budynki, garażach podziemnych i garażach wielopoziomowych, - na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią, |
| c) dostępność komunikacyjna: | obsługa komunikacyjna od terenu 1KDWX, 2KDX i 5KDX; |
| 10) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY: | |
| a) zaopatrzenie w wodę: | - z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, - wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne, |
| b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych: | - poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych, |
| c) odprowadzenie wód opadowych: | - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej, |
| d) zaopatrzenie w gaz: | z istniejącej infrastruktury gazowej w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia, |
| e) zaopatrzenie w energię ciepłą: | - z miejskiego systemu ciepłowniczego w oparciu o istniejącą infrastrukturę, - dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła opartych na paliwach: płynnych, gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, |
| f) zaopatrzenie w energię elektryczną: | - z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia, - sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - budowa kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w budynki, - dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie dostępu do drogi publicznej, |
| g) zapewnienie telekomunikacji: | - z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, - sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią, - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, |
| h) gospodarka odpadami: | - systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi, - do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach, - zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w |

| | |
|---|--|
| | budynkach; |
| 11) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: | |
| a) | szerokość frontu działki od strony terenu 1KDWX, 1KPP minimum 20 m oraz od strony terenu 2KDX, 5KDX minimum 15 m, |
| b) | powierzchnia działki minimum 8 a, |
| c) | kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na terenie 1KDWX, 1KPP, 2KDX, 5KDX od 85° do 95°; |
| 12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: | |
| nie ustala się; | |
| 13) STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: | |
| 0%; | |
| 14) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: | |
| a) | minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału 8 a, |
| b) | teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej. |

3. KARTA TERENU NR 003

| | |
|---|---|
| 1) SYMBOL I NR TERENU: | 3MW/U; |
| 2) POWIERZCHNIA TERENU: | 18,2a; |
| 3) PRZEZNACZENIE TERENU: | |
| a) podstawowe: | <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, - usługi administracji, - z usług kultury dopuszcza się jedynie obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, - usługi z zakresu obsługi turystyki, - z usług opieki zdrowotnej dopuszcza się jedynie poradnie medyczne, pracownie medyczne, |
| b) uzupełniające: | mieszkania towarzyszące; |
| 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: | |
| a) wskaźniki wykorzystania terenu: | <ul style="list-style-type: none"> - intensywność zabudowy od 0,4 do 1,5, - procent zabudowy maksimum 40% powierzchni działki, - procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki niezabudowanej przez budynki, |
| b) linie zabudowy: | obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, |
| c) parametry zabudowy: | <ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy od 11 do 17 m, - liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4, |
| d) dachy: | strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°; |
| 5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: | |
| a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych, | |
| b) zasady kształtowania powierzchni terenu: | <ul style="list-style-type: none"> - całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń mas ziemnych na obszarze zagospodarowania nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów, jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych, - dopuszcza się zagospodarowanie gruntem pochodzącym z innego terenu pod warunkiem, że jego zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów, jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych, |
| c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi, | |
| d) na terenie znajdującym się w obszarze ograniczonego użytkowania obowiązują ustalenia Uchwały nr LXIV/674/10 Rady Miasta Opola z dnia 25 marca 2010 r. oraz Uchwały nr XVIII/322/15 Rady Miasta Opola z dnia 26 listopada 2015 r.; | |
| 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: | |
| a) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje: | <ul style="list-style-type: none"> - zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytów, kształtów dachów, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy, - przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi, - uzupełnienia detalu i odtworzenia na wzór historycznych, - zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne, - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody kominowe itp.) na eksponowanych elewacjach, - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru, - dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele usługowe pod warunkiem zachowania formy i kształtu dachu, |
| b) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Opola: | <ul style="list-style-type: none"> - stosowanie kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i zachowanej ikonografii, - dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej, - dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej; |
| 7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH: | |

