



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 czerwca 2025 r.

Poz. 1420

UCHWAŁA NR XVI/267/25 RADY MIASTA OPOLA

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz w związku z Uchwałą nr LXXIII/1268/23 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

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

2. Integralną częścią uchwały są:

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

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

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

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

§ 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia lub grupy tych klas, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 10) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych ponad 12°;
- 11) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i miejsca postojowe dla rowerów;
- 12) **zakaz lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na danym terenie.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwala się następujące karty terenów do planu:**1. Karta terenu nr 001:**

1) symbol i nr terenu:	1MN-U;
2) powierzchnia terenu:	91,8 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - teren usług, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie teren usług handlu lub teren

	usług rzemieślniczych lub teren usług gastronomii lub teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5, - maksymalna intensywność zabudowy do 1,5, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, z zastrzeżeniem tiret piąte, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na dachach, miejscach postojowych, dojściach lub dojazdach, - dla istniejącego, przed wejściem w życie planu, zagospodarowania terenu, niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, - dla części istniejących w momencie wejścia w życie planu budynków, znajdujących się w części lub w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym rozbudowa takich budynków nie może wykraczać poza ustalone linie zabudowy,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 3, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe - maksymalna wysokość budowli do 8 m,
d) dachy:	- strome, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci w przedziale 30° - 45°, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - płaskie, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy dowolne;
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, z zastrzeżeniem tiret od drugie do trzecie, - dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale, - dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej;
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:	- pokrycie dachów stromych w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, - elewacja budynków w barwach naturalnych tynków, biele, barwach pastelowych, - obowiązuje wyznaczenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w pkt 11, - w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	- o wysokości do 4 m, - dopasowanie stylu, formy i wykończenia do budynku mieszkalnego lub usługowego,
d) zieleni:	minimum 15% powierzchni działki,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 3,5 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny, - minimum 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, - dla wskaźnika miejsc postojowych, o którym mowa powyżej, wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach przybudowanych lub wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
d) dostępność komunikacyjna:	- od ulicy Dworskiej, - od ulicy Prószkowskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci nadziemnych bez konieczności ich wbudowania pod ziemię,	
d) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
e) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
f) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjnych lub retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
g) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
h) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym z

	wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
j) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
k) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej - minimum 14 m, dla zabudowy bliźniaczej – minimum 12 m, dla zabudowy szeregowej – minimum 6,5 m, z zastrzeżeniem lit. c,	
b) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - minimum 5 a, dla zabudowy szeregowej – minimum 3 a, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się podział działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na ulicy Dworskiej od 55° do 125° lub ulicy Prószkowskiej od 85° do 95°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego obowiązują przepisy odrębne.	

2. Karta terenu nr 002:

1) symbol i nr terenu:	1U;
2) powierzchnia terenu:	10,1 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren usług z zastrzeżeniem tiret drugie, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie teren usług rzemieślniczych lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii lub teren usług kultury i rozrywki lub teren usług kultury religijnej lub teren usług biurowych i administracji,
b) uzupełniające:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem tiret drugie, - dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego jako funkcji towarzyszącej w budynku funkcji podstawowej, przy czym jego powierzchnia nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,7, - maksymalna intensywność zabudowy 1,7, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, z zastrzeżeniem tiret piąte, - dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej 5% położony na tarasach, dachach, stropodachach,
b) linie zabudowy:	nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 12 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 3, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - dla przeznaczenia terenu określonego w pkt 3 lit. a tiret drugie

	jako teren usług kultu religijnego dopuszcza się wysokość zabudowy do 25 m i liczbę kondygnacji nadziemnych do 5 dla fragmentu budynku o powierzchni zabudowy maksimum 60m ² , - maksymalna wysokość budowli do 15 m,
d) dachy:	dowolne;
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 ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	nie ustala się,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	dopasowanie stylu, formy i wykończenia do budynku funkcji podstawowej,
d) zieleni:	- minimum 10% powierzchni działki, - dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 7 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m ² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 20 m.p. na 100 zatrudnionych, - minimum 20 m.p. na 1000m ² powierzchni użytkowej, - dla wskaźników miejsc postojowych, o których mowa powyżej, wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
d) dostępność komunikacyjna:	od terenu 1KR,
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, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci nadziemnych bez konieczności ich wbudowania pod ziemię,	
d) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
e) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,

	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
f) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
g) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
h) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, -ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
j) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
k) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 28 m, z zastrzeżeniem lit. c,	
b) powierzchnia działki minimum 10 a, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. od a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na terenie IKR od 85° do 95°;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

3. Karta terenu nr 003:

1) symbol i nr terenu:	1U-P;
2) powierzchnia terenu:	435,9 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- teren usług, z zastrzeżeniem tiret trzecie, - teren produkcji, z zastrzeżeniem tiret czwarte, - dla terenu usług dopuszcza się jedynie teren usług rzemieślniczych lub teren usług turystyki lub teren usług gastronomii lub teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji, - teren produkcji z wyłączeniem terenu elektrowni wiatrowej, z zastrzeżeniem pkt 14 lit. b i c,
b) uzupełniające:	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem tiret drugie,

	- dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego jako funkcji towarzyszącej w budynku funkcji podstawowej, przy czym jego powierzchnia nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,7, - maksymalna intensywność zabudowy 1,7, - maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%, z zastrzeżeniem tiret piąte i szóste, - dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej 5% położony na tarasach, dachach, stropodachach, - nie dopuszcza się bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na miejscach postojowych, dojeżdżaniach lub dojazdach, - dla istniejącego zagospodarowania terenu niespełniającego ustaleń, o których mowa powyżej, dopuszcza się dotychczasowe utrzymanie wskaźników,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, - dla części istniejących w momencie wejścia w życie planu budynków, znajdujących się w części lub w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym rozbudowa takich budynków nie może wykroczyć poza ustalone linie zabudowy,
c) parametry zabudowy:	- maksymalna wysokość budynków do 12 m, - liczba kondygnacji nadziemnych budynków do 3, - maksymalna wysokość budowli do 15 m,
d) dachy:	dowolne;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
b) dopuszczalny poziom hałasu:	- dla „terenów szpitali w miastach” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na szpitale, - dla „terenów domów opieki społecznej” zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przeznaczenia na domy opieki społecznej;
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:	nie ustala się;
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	nie ustala się;
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	dopasowanie stylu, formy i wykończenia do budynku funkcji podstawowej;
d) zieleni:	- minimum 10% powierzchni działki,

	- dopuszcza się na terenie, elewacjach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- przysłonięcie ich osłoną lub zielenią, - wysokość do 7 m;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów:	- minimum 20 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej, - minimum 25 m.p. na 1000 m ² powierzchni sprzedaży, - minimum 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych, - minimum 10 m.p. na 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych, bazach, składach i magazynach, - minimum 1 m.p. na 1 lokal użytkowy,
b) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.) dla rowerów:	- minimum 20 m.p. na 100 zatrudnionych, - minimum 20 m.p. na 1000m ² powierzchni użytkowej, - dla wskaźników miejsc postojowych, o których mowa powyżej, wyznacza się nie mniej niż 1 m.p.,
c) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenie lub zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki, - w garażach wolnostojących,
d) dostępność komunikacyjna:	- od ulicy Dworskiej, - od ulicy Prószkowskiej;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) budowa i przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,	
b) sytuowanie liniowych elementów sieci pod ziemią, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci nadziemnych bez konieczności ich wbudowania pod ziemię,	
d) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
e) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
f) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjno – rozsączających, - do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym, - do systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
g) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, a w przypadku jej braku po niezbędnej rozbudowie,
h) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę lub z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w tym o mocy powyżej 500 kW, - ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
i) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego, - dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 500 kW,
j) zapewnienie telekomunikacji:	z istniejących i planowanych elementów infrastruktury

	telekomunikacyjnej,
k) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu działki minimum 15 m, z zastrzeżeniem lit. c,	
b) powierzchnia działki minimum 4 a, z zastrzeżeniem lit. c,	
c) dopuszcza się podział na działki o mniejszych parametrach niż ustalone w lit. od a i b w przypadku podziału mającego na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami bądź wydzielenie działki dla urządzeń infrastruktury technicznej,	
d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego usytuowanego na ulicy Dworskiej lub ulicy Prószkowskiej od 55° do 125°;	
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) w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego obowiązują przepisy odrębne.	
b) dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na budynkach,	
c) nie dopuszcza się lokalizowania magazynów energii.	

4. Karta terenu nr 004:

1) symbol i nr terenu:	1KR;
2) powierzchnia terenu:	2,1 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) uzupełniające:	nie ustala się;
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 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 osłoną lub 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 i urządzeń 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:	do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem sieci kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie własnym,
f) zaopatrzenie w gaz:	nie ustala się,
g) zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie ustala się,
h) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
i) zapewnienie telekomunikacji:	nie ustala się,
j) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
nie ustala się;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) zakaz lokalizacji budynków,	
b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.	

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 6. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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

Przewodnicząca Rady

Barbara Kamińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SZCZEPANOWICE III" W OPOLU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/267/25 RADY MIASTA OPOLA Z DNIA 29 MAJA 2025 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/267/25
Rady Miasta Opola
z dnia 29 maja 2025 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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” 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 „Szczepanowice III” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano w planie żadnych inwestycji związanych z budową, rozbudową i przebudową 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 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 XVI/267/25
Rady Miasta Opola
z dnia 29 maja 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Szczepanowice III” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących zmiany przeznaczenia dz. nr 1540 obręb Szczepanowice (*uwaga nr 1**) oraz dz. nr: 1541, 1543 obręb Szczepanowice (*uwaga nr 2**) z terenu usług lub produkcji (U-P) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U). Przeznaczenie ww. działek na teren usług lub produkcji (U-P) jest kontynuacją myśli urbanistycznej przyjętej w obecnie obowiązującym na tych działkach miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice I” w Opolu, który został przyjęty uchwałą nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu. W ww. planie miejscowym działki te są przeznaczone na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (symbol 1P/U), co wynika m.in. z istniejącego stanu zagospodarowania terenu położonego pomiędzy ul. Wojska Polskiego, ul. Dworską i ul. Prószkowską – jest to bowiem teren istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo-przemysłowej, z wyłączeniem fragmentu obszaru u zbiegu ulicy Prószkowskiej z ul. Dworską, gdzie występuje także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Nie uwzględnia się uwag dotyczących rezygnacji z dopuszczenia w obrębie całego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług kultu religijnego (*uwagi nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9**), a także ustalenia wysokości zabudowy na wszystkich terenach na poziomie 12 m lub do 15 m - jak wskazano w projekcie planu dla budowli (*uwaga nr 3 i 5**). Teren usług kultu religijnego dopuszczono jedynie na fragmencie obszaru opracowania planu – na części dz. nr 1542 obręb Szczepanowice. Dopuszczenie w projekcie planu funkcji usług kultu religijnego (jedynie w ramach terenu usług oznaczonego symbolem 1U) podyktowane jest umożliwieniem realizacji obiektów pełniących funkcje społeczne i kulturowe (w tym religijne) istotne dla części mieszkańców. Dopuszczona na tym terenie wysokość zabudowy wpisuje się w przyjęte zasady kształtowania przestrzeni, które zakładają zróżnicowanie form architektonicznych oraz możliwość tworzenia dominant wysokościowych w określonych miejscach (projekt planu na terenie 1U ustala wysokość budynków do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, iż dla terenu usług kultu religijnego dopuszcza się wysokość zabudowy do 25 m i liczbę kondygnacji nadziemnych do 5 dla fragment budynku o powierzchni zabudowy maksimum 60m²). Tego rodzaju ukształtowanie zabudowy może wzbogacać krajobraz miejski, nie zakłócając przy tym ładu przestrzennego. Ponadto rozszerzenie katalogu dopuszczalnych usług nie stanowi ograniczenia dotychczasowej funkcji, lecz poszerza zakres możliwego zagospodarowania. W konsekwencji zmiana ta zwiększa elastyczność zagospodarowania terenu, co nie stanowi zagrożenia dla wartości nieruchomości. Dopiero ograniczenie możliwości użytkowania działki np. poprzez zakaz realizacji konkretnych usług, mógłby stanowić podstawę do rozważania spadku wartości nieruchomości. Projekt planu zachowuje równowagę pomiędzy potrzebami rozwoju gospodarczego a potrzebami społecznymi. Uwzględnienie w projekcie planu miejscowego funkcji usług kultu religijnego nie ogranicza możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, nie wyłącza również sąsiednich terenów z obiegu inwestycyjnego;

3. Nie uwzględnia się uwag dotyczących dopuszczenia w projekcie planu lokalizacji magazynów energii (*uwaga nr 3 i 5**). Analizowany obszar opracowania projektu planu, jako obszar zurbanizowany, w pełni uzbrojony i położony w centralnej części miasta, posiada wysokie walory inwestycyjne i urbanistyczne. Przeznaczenie go pod funkcje związane z magazynami energii byłoby nieadekwatne do jego lokalizacji oraz potencjału rozwojowego;

4. Nie uwzględnia się uwag dotyczących dopuszczenia w projekcie planu elektrowni wiatrowych o mocy mikroinstalacji (*uwaga nr 3 i 5**). Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola (uchwała nr LXVI/1248/18 z dnia 5 lipca 2018 r.) zakazują lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach administracyjnych miasta. Ponadto uwagi zawierają niezgodność terminologiczną z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) poprzez elektrownię wiatrową należy rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, składającą się z części budowlanej stanowiącej budowlę w rozumieniu prawa budowlanego oraz urządzeń technicznych, w tym elementów technicznych, w której energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762). W związku z powyższym pojęcie „elektrowni wiatrowej o mocy mikroinstalacji” zawarte w treści uwag nie odpowiada aktualnemu stanowi prawnemu i dotyczy kategorii instalacji, która nie jest przewidziana w obowiązujących przepisach, co uniemożliwia ich merytoryczne rozpatrzenie;

5. Nie uwzględnia się uwag dotyczących utrzymania w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego jako infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (*uwaga nr 3 i 5**). Nie ma potrzeby wskazywania infrastruktury elektroenergetycznej jako odrębnego przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktura techniczna może być lokalizowana na terenach usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych jako element towarzyszący, o ile nie stanowi funkcji dominującej. Plan uwzględnia możliwość realizacji infrastruktury technicznej bez konieczności jej wyszczególnienia w przeznaczeniu terenu;

6. Nie uwzględnia się uwag dotyczących dopuszczenia w projekcie planu funkcji usługowej z zakresu obsługi komunikacji (symbol KO – zakres: garaże, parkingi, obsługa podróżnych) (*uwaga nr 3 i 5**). W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajduje się Centrum Przesiadkowe Opole Zachodnie, gdzie zlokalizowany jest m.in. parking na około 300 samochodów, dlatego brak jest potrzeby wyznaczania dodatkowego terenu pełniącego te same funkcje w tej części miasta;

7. Nie uwzględnia się uwag dotyczących możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznych wolnostojących (*uwaga nr 3 i 5**). Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren zurbanizowany, uzbrojony w infrastrukturę techniczną, o wysokim potencjale inwestycyjnym. Z tego względu priorytetem jest racjonalne wykorzystanie przestrzeni pod zabudowę usługową, produkcyjną i mieszkaniową. Plan dopuszcza lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków. Takie rozwiązanie jest zgodne z założeniami racjonalnego gospodarowania przestrzenią na obszarze zurbanizowanym;

8. Nie uwzględnia się uwag dotyczących korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 1KR (*uwaga nr 3 i 5**). W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 metrów od granicy terenu oznaczonego symbolem 1KR, tj. terenu komunikacji drogowej wewnętrznej. Przyjęte rozwiązanie nie ogranicza w istotny sposób możliwości inwestycyjnych na działce, pozostawiając wystarczającą głębokość terenu do realizacji zabudowy, tym bardziej, iż obowiązujące przepisy prawa również określają wymagane odległości budynków od granicy z sąsiednią działką, które wynoszą m.in. 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki.

** - nr z wykazu uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr OR-I.0050.242.2025 Prezydenta Miasta Opola z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczepanowice III” w Opolu*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/267/25

Rady Miasta Opola

z dnia 29 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527) dane przestrzenne w postaci cyfrowej ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę