

UCHWAŁA NR XXX/430/00
Rady Miasta Opola
z dnia 28 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Bolko I” w Opolu wraz z obrzeżem.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136) oraz art. 53 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96, zm. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 88, poz. 554, Nr 106, poz. 668) - Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Bolko I” w Opolu – utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DGK/MZ/1731/97 z dnia 19 czerwca 1997 r. – wraz z obrzeżem, zwany dalej planem. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: ul. Marka z Imielnicy, Aleja Przyjaźni, ul. Podmiejska, stopa wału ochronnego od strony rzeki Odry, brzeg rzeki Odry, ogródki działkowe oraz teren Centrum Budowlanego.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały.

§ 2

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu dzielą się na obowiązujące oraz orientacyjne - wymagające uściślenia na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Jeżeli ustalone planem przeznaczenie terenów przewiduje ich zabudowę - należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych, a także rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę obiektów istniejących.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać według zasad, ustalonych w stosunku do terenów, o których mowa w § 3.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na określonym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
 - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, uzupełniający lub wzbogacający przeznaczenie podstawowe,
 - 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty wyposażenia technicznego, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia o roli służebnej wobec funkcji dominujących,
 - 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie przekracza dopuszczalnych poziomów, określonych przepisami szczególnymi.

§ 3

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

1. **PS/U** – przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, składów, magazynów i usług,
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne – wolnostojące budynki usługowe i mieszkalno-usługowe,
 - 2) działalność nie może przekraczać dopuszczalnych przepisami szczególnymi uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 3) dopuszcza się wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki,
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych od Al. Przyjaźni ustala się na 10 m od krawędzi jezdni,
 - 5) ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności działek odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 4 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej lub na 10 zatrudnionych,

2. **MN/U** – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej, z usługami nieuciążliwymi oraz urządzeniami towarzyszącymi,
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących budynków usługowych,
 - 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 3) dopuszcza się pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (trawniki, kwietniki, ogrody),
 - 4) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki,
 - 5) dla funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działek, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 4 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej lub na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

3. **MN** – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z urządzeniami towarzyszącymi,
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne – budynki mieszkalne z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi, o pow. użytkowej nie przekraczającej 30 % pow. użytkowej mieszkań,
 - 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, wielkość kubatury należy dostosować do skali zabudowy dominującej w otoczeniu,
 - 3) zaleca się stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci głównych,
 - 4) dopuszcza się pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone do 40 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (trawniki, kwietniki, ogrody),
 - 5) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

- 6) dla budynków mieszkalno-usługowych ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działek, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 3 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.
4. **U** – przeznaczenie podstawowe – tereny usług z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią,
 - 1) można zmieniać rodzaj i strukturę usług, pod warunkiem niepowodowania wzrostu uciążliwości dla środowiska,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 3) dopuszcza się pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (zieleni),
 - 4) ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działki, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – minimum 4 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej lub na 10 pracowników, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się od krawędzi obecnej jezdni ulicy Marka z Imielnicy, w odległości 35 m – ze względu na przebieg gazociągu wysokoprężnego, odległość ta może ulec zmniejszeniu w przypadku zaistnienia możliwości likwidacji lub przełożenia gazociągu,
 - 6) zaleca się niepodpiwniczanie budynków.
 5. **W** – przeznaczenie podstawowe – teren zbiornika wodnego jako ośrodka rekreacyjnego sportów wodnych i kąpieliska,
 - 1) w ramach rekultywacji, należy:
 - a) usunąć pozostawione w wyrobisku elementy wyposażenia technicznego kopalni,
 - b) dokonać korekty przebiegu i pochylenia skarp w miejscach projektowanych kąpielisk i przystani wraz z odpowiednim ukształtowaniem terenów stref przybrzeżnych dla potrzeb plażowania,
 - c) zabezpieczyć pozostawione odcinki stromych skarp przed niekontrolowanym dostępem poprzez nasadzenia żywopłotu na siatce,
 - d) dokonać zakrzewienia i zadrzewienia skarp oraz najbliższego otoczenia wyrobiska,
 - 2) w ramach zagospodarowania terenu wyrobiska należy:
 - a) dokonać korekty linii brzegowej w miejscach wskazanych na rysunku planu oraz innych, w miarę potrzeb,
 - b) dokonać korekty nachylenia skarp na odcinkach ogólnodostępnych,
 - c) przystosować fragmenty strefy przybrzeżnej dla potrzeb kąpielisk, przystani i plażowania,
 - 3) na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nakłada się na wnioskodawcę obowiązek przedłożenia koncepcji rekultywacji i zagospodarowania obrzeży zbiornika wodnego, uzgodnionej w zakresie ochrony przyrody,
 - 4) oznaczony również symbolem W niewielki zbiornik wodny, położony w południowej części terenu objętego planem (w pobliżu ul. Podmiejskiej) należy adaptować w ramach zieleni parkowej.
 6. **ZP.ZPŁ** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej, wraz z nadbrzeżną zielenią łągową,

- 1) w ramach rekultywacji należy odtworzyć powierzchnię biologicznie czynną poprzez odtworzenie gleb na terenach zdegradowanych oraz dokonać nasadzeń zieleni,
 - 2) należy zaadaptować w maksymalnym stopniu zieleni istniejącą, wzbogacając ją nowymi nasadzeniami, ze szczególnym uwzględnieniem doboru gatunków na specyficznym podłożu wapiennym, w oparciu o sporządzone projekty zagospodarowania i zieleni,
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym, w tym parkingów,
 - 4) w ramach rekultywacji należy wyprofilować podłoże pod główne aleje spacerowe, polany widokowe itp.,
 - 5) należy zlikwidować słupy nieczynnej linii energetycznej i dążyć do skablowania czynnych linii napowietrznych.
7. **ZP_s** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej, z urządzeniami rekreacyjno - sportowymi:
- 1) w ramach rekultywacji należy:
 - a) wyprofilować i ukształtować podłoże pod elementy przyszłego zagospodarowania terenu (np. boiska, korty, tory rowerowe i deskorolkowe, górki saneczkowe, trasy zjazdowe i biegowe itp.),
 - b) odtworzyć glebę na terenach trawników, krzewów i drzew oraz dokonać zaprojektowanych nasadzeń,
 - 2) należy w maksymalnym stopniu zaadaptować zieleni istniejącą, wzbogacając ją nowymi nasadzeniami, ze szczególnym uwzględnieniem doboru gatunków na specyficznym podłożu wapiennym,
 - 3) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych kubaturowych, za wyjątkiem związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym, w tym parkingów,
 - 4) rekultywację i docelowe zagospodarowanie terenu należy realizować według odpowiednich projektów.
8. **Z** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej – na północnym i wschodnim obrzeżu zbiornika wodnego,
- 1) w ramach rekultywacji dokonać zaprojektowanych nasadzeń krzewów i drzew oraz zasiania trawy – na skarpach, półkach i przymach nadkładu ziemi, usypanego w okresie wydobywania margla – bez konieczności uzupełnienia ziemią urodzajną,
 - 2) należy skanalizować rów R-12 (prowadzący wody z kanalizacji deszczowej dzielnicy Nowa Wieś Królewska) zamieniając go w rurociąg podziemny.
9. **KM** – przeznaczenie podstawowe – tereny placyków manewrowych na zakończeniach ulic dojazdowych,
- w ramach rekultywacji należy wyprofilować podłoże pod placyki.
10. **ZD** – przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących ogródków działkowych – adaptowanych,
- do czasu realizacji trasy Z 2/2 z węzłem drogowym KSw ustala się dotychczasowy dojazd do ogródków działkowych.
11. **RP** – przeznaczenie podstawowe – teren użytków rolnych, bez urządzeń towarzyszących,

- dopuszcza się zmianę użytkowania na teren zieleni parkowej, z urządzeniami rekreacyjno – sportowymi.

12. **EE** – przeznaczenie podstawowe – teren stacji transformatorowej – adaptowanej.

13. Ustalenia komunikacyjne

- 1) Wyznacza się linie rozgraniczające (ustalone lub orientacyjne) przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza następującą klasyfikację ulic i dróg objętych planem:
 - a) Z 2/2 - ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających = 40 m (fragment południowego odcinka obwodnicy śródmiejskiej); w ramach projektowania i realizacji tego odcinka trasy należy zapewnić dojazd do ogródków działkowych oraz ich zabezpieczenie przed szkodliwym działaniem spalin i hałasu,
 - b) Z 1/4 ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających = 35 m (fragment trasy modernizowanej drogi wojewódzkiej nr 423),
 - c) D1/2 – ulica dojazdowa przybrzeżna, szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10 m; w ramach rekultywacji należy rozebrać nieużytkowany obiekt przemysłowy, położony w trasie ulicy,
 - d) D1/2 – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 10 m,
 - e) KSw – teren części węzła komunikacji samochodowej i kolejowej, o ruchu dwupoziomowym,
 - f) KKSs – teren części skrzyżowania komunikacji samochodowej i kolejowej.
- 2) W liniach rozgraniczających ulic należy organizować:
 - a) ruch kołowy, zgodnie z klasyfikacją,
 - b) ruch pieszy,
 - c) ruch rowerowy,
 - d) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni izolacyjno – dekoracyjną.
- 3) Na terenach trwale zainwestowanych linie rozgraniczające ulic mogą być korygowane przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury.

14. Zasady obsługi w dziedzinie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, odpowiednio rozbudowanej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – istniejącej w ul. Marka z Imielnicy i przewidzianej do rozbudowy w Alei Przyjaźni,
- 3) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów, w związku z powyższym - ze względu na niedopuszczalne zanieczyszczenie bakteriologiczne wody prowadzonej rowem R-12 - należy ją oczyścić i uzyskać pozwolenie wodnoprawne na dalsze wprowadzanie do rzeki Odry,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej, lub w przypadku jej braku – do wód powierzchniowych, po odpowiednim oczyszczeniu, w trybie przepisów szczególnych,

- 5) usuwanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników, a następnie na składowisko odpadów komunalnych, zaleca się wprowadzenie segregacji odpadów,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z lokalnej sieci rozdzielczej n/n; - należy doprowadzić do skablowania napowietrznych linii ś/n i n/n przebiegających przez tereny zieleni parkowej,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z lokalnej sieci gazowej; na etapie realizacji planu w rejonie ulicy Marka z Imielnicy należy uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, jeżeli nie będzie możliwości jego likwidacji, względnie przełożenia,
- 8) telekomunikacja – z lokalnej, kablowej sieci telefonicznej,
- 9) doprowadzenie energii cieplnej – z lokalnej sieci gazowej lub z indywidualnych, alternatywnych źródeł ciepła z preferencją paliw niskosiarkowych (olej opałowy, gaz), względnie energii elektrycznej.

15. Ochrona środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

- 1) Wszelka działalność na terenie objętym planem winna charakteryzować się brakiem uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi lub uciążliwością mieszczącą się poniżej dopuszczalnych poziomów, określonych przepisami szczególnymi.
- 2) Teren objęty planem położony jest w obszarze korytarza ekologicznego doliny Odry, o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Z tego względu wszelka działalność związana z realizacją ustaleń planu musi uwzględniać zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych i wzbogacanie środowiska przyrodniczego.
- 3) Należy zabezpieczyć i wyeksponować wartości przyrodnicze fragmentów zbiornika wodnego i skarp, szczególnie w jego południowej części.
- 4) Należy wykorzystać w maksymalnym, uzasadnionym stopniu zieleni istniejącą, wzbogacając ją nowymi nasadzeniami.
- 5) Realizacja ustaleń planu winna być poprzedzona budową kanalizacji sanitarnej w ulicy Marka z Imielnicy i Alei Przyjaźni – co warunkuje możliwość oczyszczenia ścieków opadowych, wpływających do rzeki Odry – np. rowem R-12.
- 6) Zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.
- 7) Zabrania się wprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
- 8) Poziom hałasu w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MN/U przy Alei Przyjaźni nie powinien przekraczać następujących wartości ekwiwalentnych:
 - a) hałas komunikacyjny

Leq dla pory	dziennej (6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰)	= 60 dB(A)
– „ –	nocnej (22 ⁰⁰ – 6 ⁰⁰)	= 50 dB(A)
 - b) pozostałe źródła hałasu

Leq dla pory	dziennej (6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰)	= 50 dB(A)
– „ –	nocnej (22 ⁰⁰ – 6 ⁰⁰)	= 40 dB(A)
- 9) Realizacja ustaleń planu w zakresie modernizacji ulicy Marka z Imielnicy i Alei Przyjaźni winna uwzględnić zastosowanie odpowiednich rozwiązań, zmniejszających poziom hałasu, a warunki zabudowy i zagospodarowania terenu winny być ustalone m. in. w oparciu o ocenę oddziaływania na środowisko.

16. Ochrona walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego

- 1) W granicach terenu pozostałości zabudowy byłej cementowni „Bolko” (oznaczenia PS/U i MN/U) przy Alei Przyjaźni – ustala się objęcie ochroną konserwatorską:
 - a) budynków mieszkalnych nr 59, 59a i 59b, figurujących w wojewódzkim wykazie zabytków,
 - b) wieży ciśnień z początków XX w.,

- c) muru ogrodzeniowego od strony południowo-wschodniej i częściowo północno-wschodniej,
- d) grup starodrzewu przy wjeździe głównym i w otoczeniu wieży ciśnień.
- 2) W ramach ochrony walorów krajobrazowo - kulturowych należy:
 - a) utrwaląc dotychczasową formę przestrzenną i cechy regionalne,
 - b) eliminować czynniki degradujące układy historyczne,
 - c) wzbogacać wartości krajobrazowe poprzez adaptacje elementów zabudowy do potrzeb współczesnych i dodatkowe nasadzenia zieleni,
 - d) nową zabudowę oraz przebudowę istniejącej na terenach przemysłowych kształtować w dostosowaniu gabarytowym, materiałowym i dekoracyjnym do wymienionych w punkcie 1) obiektów, dla zachowania równowagi z elementami krajobrazu historycznego i współczesnego.
- 3) Należy zachować w możliwym zakresie układ istniejącej zieleni łągów nadodrzańskich z grupami starodrzewu, wzbogacając ją nowymi nasadzeniami łączącymi z terenami zieleni parkowej.

17. Ochrona przeciwpowodziowa

- 1) Należy zmodernizować ochronny wał przeciwpowodziowy od strony rzeki Odry nadając mu parametry I klasy technicznej.
- 2) Należy wzmocnić podstawę wału ochronnego od strony zbiornika wodnego, szczególnie w miejscach przerwania wałów w czasie powodzi w lipcu 1997 r. – przesuwając linię brzegową w kierunku zbiornika wodnego, co najmniej jak na rysunku planu.
- 3) Wykonać odpowiednie zabezpieczenia przeciwpowodziowe na skanalizowanym rowie R-12.
- 4) Powyższe i inne działania przeciwpowodziowe należy realizować w ramach ogólnomiejskiego programu poprawy ochrony przeciwpowodziowej.

§ 4

Tymczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia podziemnego – w razie potrzeby i na warunkach, określonych przepisami szczególnymi.

§ 5

W granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/266/93 Rady Miasta Opola z dnia 17 czerwca 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 19 z dnia 15 listopada 1993 r.

§ 6

Ustala się następujące stawki procentowe, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty, dokonywanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) dla terenów MN/U i U będących użytkami rolnymi lub nieużytkami do czasu kiedy zaczną obowiązywać ustalenia planu = 5 %
- 2) dla pozostałych terenów = 0 %

§ 7

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 8

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Opola oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik do uchwały stanowi mapa.