

**UCHWAŁA NR XXV/212/04
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 29 stycznia 2004 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Gawędy, Jana Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) – Rada Miasta Opola postanawia:

§ 1

Uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Gawędy, Jana Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Gawędy, Jana Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu składa się z:

- 1) ustaleń planu zawartych w uchwale,
- 2) rysunku planu na mapie w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, określonym symbolem literowym i wyznaczonym obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

- 6) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu i może być określone symbolem literowym w nawiasach i liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia lub zastępuje funkcję podstawową;
- 8) urządzeniach budowlanych - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdu, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 9) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, gospodarcze, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;
- 10) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczenia ulicy, placu z zawrotnicą, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów zieleni publicznej i usług publicznych;
- 11) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających (granic) działki, pasa ulicy, lub drogi określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu lub w tekście uchwały planu; linie zabudowy określone planem należy rozumieć jako przednie linie zabudowy, linie takie mogą być określone dodatkowo jako tylne lub boczne;
Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:
 - a) linie nieprzekraczalne tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć z wyjątkiem elementów wymienionych pod lit. b;
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,5 m, a przez takie elementy budynku jak np.: balkony, galerie, werandy, wykusze, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m;
 - c) istniejącą linię zabudowy na przeznaczonych do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym, odległości od linii rozgraniczającej ulicy (lub krawędzi jezdni), lub w przypadku nierównej odległości od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi;
 - d) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;
- 12) zabudowie jednorodzinnej - rozumie się przez to budynek (lub zespół budynków) wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej na wydzielonych działkach, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 procent powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć ogólnodostępny lokal użytkowy, budynek użyteczności publicznej, zespół takich budynków lub teren przeznaczony do użytkowania dla funkcji publicznych: kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła oraz innych podobnych funkcji;
- 14) lokalu użytkowym - rozumie się przez to część budynku, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi albo cały budynek nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym i przeznaczony na cele prowadzenia usług, wytwórczości lub innej działalności gospodarczej;

- 15) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 16) odległościach i strefach ograniczeń zabudowy – należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;
- 17) zagrożeniach i uciążliwościach – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;
- 18) środowisku – należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
- 19) znaczącym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 20) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;
- 21) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usługi i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

§ 4

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem około **21,750 ha**.
2. Plan przewiduje na cele nierolnicze grunty rolne klasy V i VI, grunty zabudowane i zurbanizowane, nieużytki, grunty pod wodami Ws i W o łącznej powierzchni **4,38 ha** oraz grunty klasy IV o łącznej powierzchni **3,15 ha**, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w tym:
 - 1) grunty ome R IV a i b o powierzchni 2,54 ha,
 - 2) łąki o powierzchni 0,58 ha,
 - 3) pastwiska PIV b o powierzchni 0,03 ha.
3. Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną i z zasadami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.
4. Ustaleniami obowiązującymi planu są ustalenia tekstu uchwały, oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu i obejmujące wymienione niżej grupy oznaczeń i ustaleń:
 - 1) granice planistyczne; linie rozgraniczające – ściśle określone, linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone i zasady podziału terenów nowo-przeznaczanych pod inwestowanie; linie zabudowy – nieprzekraczalne;

- 2) oznaczenia i granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:
 - a) obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa opolskiego,
 - b) ustalona planem strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 3) granice obszarów i stref ograniczonego użytkowania:
 - a) obszar zagrożenia powodzią, objęty w roku 1997 zalewem rzeki Odry,
 - b) strefy ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - c) strefa ograniczeń zabudowy mieszkaniowej od ulicy klasy KZ ze względu na hałas komunikacyjny.
 - 4) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi, wg rodzajów:
 - a) tereny mieszkalnictwa – MN, M/U,
 - b) tereny usług – U (wg rodzajów),
 - c) tereny – usług wytwórczych i składów hurtowych – UW,
 - d) tereny ośrodków produkcji hodowlanej – RHO,
 - e) tereny zieleni – ZP, ZR, ZI,
 - f) tereny komunikacji – KZ, KD, KY, KX, KR, KP,
 - g) tereny infrastruktury technicznej:
 - osadnik-separator wód deszczowych – NO-1,
 - przepompownie ścieków, – NO-2,
 - separator wód deszczowych – NO-3,
 - usytuowanie orientacyjne poza obszarem planu (NO-2 i NO-3),
 - stacje transformatorowe – EE,
 - h) tereny wód – W.
5. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust. 4 pkt 4, dwoma lub kilkoma symbolami oddzielonymi przecinkiem mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.
6. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych w miejscach innych niż określone zostały na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi i liniami wewnętrznego podziału – orientacyjnymi pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.

§ 5

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią.

Na terenach tych:

- 1) ustala się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży, wg określonych planem standardów;
- 2) przeznacza się wolne działki na budowę nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych wolnostojących;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług wbudowanych w budynki mieszkalne nie przekraczających 30 % powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powodować zagrożenia i uciążliwości lub zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób naruszający równowagę poboru wody z lokalnego wodociągu;

- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
 - 6) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 50 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;
 - 7) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 - 2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 9, ust. 4, pkt 1.
2. M/U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią.

Na terenach tych:

- 1) przeznaczają się wolne tereny pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych z usługami wbudowanymi, wolnostojącymi lub usług na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej, o powierzchni nie przekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych);
 - 2) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powodować zagrożenia i uciążliwości lub zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób naruszający równowagę poboru wody z lokalnego wodociągu;
 - 3) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
 - 4) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;
 - 5) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1-2 stanowisk/mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 9 ust. 4 pkt 2.
3. U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:
- a) usługi handlu - poniżej 2000 m² powierzchni sprzedaży - UH;
 - b) usługi gastronomii - UG.

Na terenach tych:

- 1) wolne tereny lub działki przeznaczają się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową;
- 2) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać remontom, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 5) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych lub przebudowywanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 9 ust. 4 pkt 3;

- 7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem.
4. UW – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – usług wytwórczych, warsztatów, magazynów i składów z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią.

Na terenach tych:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych i technicznych oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 2) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może zwiększyć jej pobór w sposób naruszający równowagę lokalnego wodociągu komunalnego;
 - 3) ustala się obowiązek ograniczenia emisji zanieczyszczeń, substancji złośliwych i zakłócania środowiska dla obiektów istniejących do granic terenu oznaczonego symbolem UW;
 - 4) realizacja nowych obiektów wymaga wyposażenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz odpowiednie do potrzeb urządzenia do neutralizacji ścieków;
 - 5) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 9 ust. 4 pkt. 4;
 - 6) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem;
 - 7) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, z wyjątkiem pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozoruujących obiekt), dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych, dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej.
5. RHO – ustala się:
- a) jako przeznaczenie podstawowe - teren fermy hodowlanej drobiu z obsadą do 200 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) wraz urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią;
 - b) jako przeznaczenie towarzyszące – teren usług handlu – (UH) i teren usług wytwórczych – (UW).

Na terenie tym:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów dla chowu drobiu mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko pod warunkiem wprowadzenia skutecznych ograniczeń negatywnego oddziaływania obiektów hodowlanych fermy na istniejące i planowane tereny mieszkaniowe;
- 2) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów podstawowych tj. kurników z obsadą do 50 000 sztuk, tj. do 200 DJP niosek oraz budynków towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może zwiększyć pobór w sposób mogący naruszyć równowagę dostawy wody z lokalnego wodociągu;
- 4) ustala się obowiązek ograniczenia emisji zanieczyszczeń, substancji złośliwych i zakłócania środowiska przez istniejące i planowane obiekty hodowlane do granic terenu oznaczonego symbolem RHO;

- 5) realizacja nowych obiektów wymaga wyposażenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz odpowiednie do potrzeb urządzenia do neutralizacji ścieków;
 - 6) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 9 ust. 4 pkt. 4;
 - 7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem;
 - 8) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych lub mieszkań na terenie przeznaczenia RHO.
 - 9) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na cele usług handlu – UH lub usług wytwórczych – UW na warunkach odpowiadających ustaleniom w pkt 3 - 7;
6. W - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny wód otwartych – stawy powyrobowiskowe.

Na terenach tych:

- 1) określa się użytkowanie wód dla potrzeb hodowlanych gospodarki rybnej i wędkarstwa; dopuszcza się wykorzystanie stawów dla celów ograniczonej rekreacji;
 - 2) nakazuje się bezwzględnie chronić:
 - a) wody stawu przed jakimkolwiek zanieczyszczeniem,
 - b) istniejące zadrzewienia oraz siedliska roślin wodnych i przybrzeżnych;
 - 3) należy zapewnić dostęp do brzegów zbiorników dla wykonywania bieżących robót lub jego odbudowy.
7. ZR - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni rekreacyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenu, a istniejące zespoły i okazy zieleni należy bezwzględnie chronić i pielęgnować;
 - 2) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego właściwe dla lokalnego siedliska;
 - 3) nakazuje się urządzenie i utrzymanie ciągu pieszego - KX;
 - 4) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania urządzeń terenowych oraz wyposażenia towarzyszącego pod warunkiem utrzymania planowanego przeznaczenia terenu;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, altan ogrodowych lub ogrodowych pawilonów gastronomicznych dla obsługi potrzeb rekreacji;
 - 6) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, warsztatowych, garaży i innych budowli, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie podstawowego przeznaczenia terenu lub stanu środowiska przyrodniczego.
8. ZI- ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) należy urządzić zieleni izolacyjną i zachować podstawowe przeznaczenie terenu, istniejące zespoły i okazy zieleni należy bezwzględnie chronić i pielęgnować oraz dokonywać nasadzeń uzupełniających;
- 2) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania urządzeń terenowych oraz wyposażenia towarzyszącego pod warunkiem utrzymania planowanego przeznaczenia terenu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

- 4) zakazuje się, z wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń ochrony akustycznej, realizacji obiektów budowlanych, lokalizacji budynków technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie stanu zieleni izolacyjnej.
9. ZP - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej: zieleńce, skwery.

Na terenach tych:

- 1) należy wyposażyć teren w urządzenia terenowe (jak np. chodniki, schody terenowe) oraz wyposażenie towarzyszące, które mogą podlegać remontom, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów małej architektury), lokalizacji budynków technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie, bądź zniszczenie zieleni, a także powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego.
10. NO, EE - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny komunalnej infrastruktury technicznej, w tym:
- 1) teren przepompowni ścieków sanitarnych - NO-2 i separatora - NO-3 zlokalizowanych poza obszarem planu;
 - 2) teren separatora i osadnika sieci kanalizacji deszczowej z ulicy Jana Sobieskiego - NO-1;
 - 3) tereny stacji transformatorowych - EE, w tym:
 - a) stacje istniejące: EE-1 słupowa przy ulicy Gawędy i wieżowa przy ulicy Grodzkiej - planowane do przebudowy i wymiany transformatorów;
 - b) stacja planowana - EE-2, kontenerowa w rejonie stawu - W przy ulicy planowanej - KD.

Na terenach tych:

- zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych i urządzeń związanych z obsługą funkcji podstawowej,
- dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów technicznych i urządzeń technologicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
- dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 6

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN i zabudowa mieszkaniowa z usługami M/U:
 - 1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z usługami, która nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych:
 - MN - 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i do 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - dla M/U - 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;
 - b) dla dachów płaskich:

- MN – 2 kondygnacji i do 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku,
 - dla M/U – 3 kondygnacji i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku;
- 2) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach oraz w przypadku budynków, których poziomy parterów są wyniesione mniej niż 0,5 m nad teren, wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym i do 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, pod warunkiem nieprzekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej oraz dokonania analizy stopnia ingerencji w lokalny krajobraz;
 - 3) ustala się wysokość budynków wolnostojących usługowych, która nie może przekraczać:
 - a) o dachach stromych – 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku;
 - 4) szerokość elewacji frontowych nowych budynków mieszkalnych, a także budynków mieszkalnych z usługami lub garażami dobudowanymi powinna uwzględniać przepisy odrębne dotyczące usytuowania budynków na działce, nie powinna przekraczać wymiaru 10,0 - 12,0 m stosownie do szerokości działki, a w „plombach” zabudowy istniejącej powinna odpowiadać szerokościom budynków sąsiednich, z tolerancją do 20 %;
 - 5) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce;
 - 6) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem terenu, natomiast w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu, zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;
 - 7) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki odpowiadającej wysokości istniejącej zabudowy na działkach istniejących;
 - 8) ustala zasadę ujednoliconego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic wznoszonych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiedniej, istniejącej zabudowy;
 - 9) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych w odległości:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KZ na terenach MN,
 - b) 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KZ w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako nawiązanie do linii istniejącej zabudowy,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD,
 - d) 4,0 m od terenu zieleni oznaczonego symbolem ZP,
 - e) – lub według oznaczeń na rysunku planu.
2. Obiekty usługowe na terenach oznaczonych symbolem UH, UG:
- 1) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać:
 - a) o dachach stromych – 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 14,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 10,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku,
 - 2) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości:

- a) 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KZ w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej teren ulic pozostałych i parkingów towarzyszących oraz terenu zieleni ZP.
3. Obiekty usług wytwórczych, warsztatów, składów i magazynów lub hodowlane na terenach oznaczonych symbolem UW lub RHO:
- 1) wysokość budynków usług nie może przekraczać:
 - a) o dachach stromych – 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 10,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku;
 - 2) ustala się, że wysokość budynków warsztatowych, magazynowych, gospodarczych lub hodowlanych nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków w odległości:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KZ,
 - b) 15,0 – 18,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD lub zieleni izolacyjną ZI, – albo według oznaczeń na rysunku planu.

§ 7

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW

1. Wydzielenie planowanych terenów przestrzeni publicznej pod drogi, ulicę, ciągi piesze pieszo-jezdne, zieleni publiczną i izolacyjną oraz dokonanie planowanych podziałów niezabudowanych nieruchomości na działki budowlane należy dokonać po przeprowadzeniu scalenia gruntów i podziału nieruchomości w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.
2. W projektach podziału nieruchomości należy utrzymać, ustalone w rysunku planu zasady wydzielenia ulic i kierunki ich przebiegu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz utrzymać zasady wydzielenia i podziału na działki budowlane określone liniami wewnętrznego podziału ściśle określonymi, a także należy stosować się do orientacyjnych linii rozgraniczających i orientacyjnych linii wewnętrznego podziału.
3. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy mieszkaniowej - MN i usługowej - U powinny być poddane podziałom wg zasad i parametrów określonych na rysunku planu i spełniać standardy ustalonych planem szerokości frontów i powierzchni działek.
4. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zasady podstawowego podziału na działki budowlane:
 - 1) podstawowe powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 600.0 m² (optymalnie 1000.0 m²),
 - 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej minimum 20,0 m – maximum 30,0 m.
5. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem M/U, zasady podziału na nowe działki budowlane:
 - 1) powierzchnie nowych działek mogą wynosić nie więcej niż 1500,0 m²,
 - 2) szerokości frontów nie więcej niż 40,0 m.

6. Określenie wewnętrznych podziałów działek na planowanych terenach usług – U, na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami – M/U i na terenach zabudowy usług wytwórczych, warsztatów, składów i magazynów oraz fermy hodowlanej – UW i RHO, powinno uwzględniać ustalenia planu w zakresie usytuowania głównych wjazdów, parkingów i zasad kształtowania zabudowy oraz być uzasadnione potrzebami planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

§ 8

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Należy stosować w całym obszarze planu zasady ochrony zasobów wodnych określone w ustawie Prawo ochrony środowiska i przepisach odrębnych dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice, Strzelce Opolskie i nr 336 „Niecka Opolska”.
2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sytuowania stanowisk pracy i składowisk materiałów, wyrobów lub maszyn i urządzeń budowlanych pod liniami elektroenergetycznymi:
 - 1) wysokiego napięcia 110 kV lub w odległości mierzonej w poziomie od skrajnych przewodów linii po obu jej stronach mniejszej niż 15,0 m,
 - 2) średniego napięcia 15 kV lub w odległości mierzonej w poziomie od skrajnych przewodów linii po obu jej stronach mniejszej niż 5,0 m.
3. Na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią od rzeki Odry oznaczonego na rysunku planu, stosownie do przepisów odrębnych ustala się:
 - 1) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych i lokalizacji innych obiektów budowlanych nie dopuszczonych decyzją na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) dokonywania zmian ukształtowania terenu, składowania materiałów i prowadzenia innych robót nie związanych z regulacją rzeki.
 - 2) zakaz lokalizacji i realizacji nowych budynków w obszarze terasy zalewowej do czasu budowy obwałowania krawędzi terasy zalewowej rzeki Odry poza granicą planu na zachód od ulicy Gawędy, w sposób zabezpieczający tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej leżące w pasie o szerokości 50 – 100,0 m na wschód od tej ulicy przed powodzią 100-letnią;
 - 3) czasowe ograniczenie realizacji nowych budynków określone zakazem w pkt 2 obejmuje część terenów położonych pomiędzy północno - zachodnią granicą planu a granicą zalewu powodziowego z 1997 roku i planowaną na podwyższonym poziomie (odcinek ok. 100,0 m) ulicą KD, które są określone planem jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług wytwórczych, oznaczone symbolami: MN i UW,(KP);
 - 4) tereny wymienione w pkt 3 do czasu zabezpieczenia ich przed powodzią mogą być zagospodarowane i urządzone powierzchniowo bez możliwości wznoszenia nowych stałych lub tymczasowych budynków i obiektów mogących utrudnić ochronę przed powodzią;
 - 5) zwolnienie z ograniczeń zabudowy i wskazanie dopuszczalnego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów na obszarze zalewu powodziowego określonych w pkt 3 i 4 może być dokonywane wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą rzeki Odry w oparciu o przepisy odrębne.

4. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:
 - 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązuje zasada stosowania paliwa proekologicznego dla celów grzewczych i bytowych zgodnie z zapisem § 10 ust. 5;
 - 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:
 - a) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 10 ust. 8,
 - b) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 10 ust. 2 i 3;
 - c) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół planowanych obiektów budowlanych i ograniczenia prac niwelacyjnych;
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego objętego ochroną, wg norm określonych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się odległości i strefy ograniczeń zabudowy terenu wynikające z uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego mierzone od krawędzi jezdni dla ulicy KZ:
 - 1) zakazuje się w pasie terenu 20,0 m od skrajnej krawędzi jezdni realizacji nowych budynków przeznaczonych na mieszkania;
 - 2) zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i działek budowlanych, w pasie terenu 100,0 m od krawędzi jezdni, w elementy i urządzenia podwyższające izolacyjność akustyczną np. drzwi, okna, ogrodzenia, obwałowania ziemne z zielenią.
7. Ustala się wymogi w strefie zawodnionych zbiorników pomarglowych, stanowiącej lokalny węzeł ekologiczny:
 - 1) zakazuje się:
 - a) odprowadzenia ścieków do zbiorników wodnych, wypalania traw na brzegach zbiorników i pozyskiwania darni;
 - b) likwidacji istniejącego drzewostanu, wypalania i chemicznego nawożenia łąk i pastwisk;
 - c) inwestowania, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych treścią § 5 ust. 7 pkt 5 oraz technicznych urządzeń gospodarki wodnej i podziemnych urządzeń infrastruktury komunalnej;
 - 2) zaleca się:
 - a) ochronę i wzbogacenie wysokiej zieleni śródpolnej oraz skupień krzewów,
 - b) ograniczenie chemicznego nawożenia terenów upraw rolnych,
 - c) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego właściwe dla lokalnego siedliska.

§ 9

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną wg oznaczeń:
 - 1) KZ – ulica klasy zbiorczej układu obsługującego i tranzytowego (ul. Jana Sobieskiego – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 relacji Opole – Namysłów) – szerokość w liniach rozgraniczenia: 25,0 m;
 - 2) KL – ulica klasy lokalnej układu obsługującego (ul. Gawędy - północna) – szerokość w liniach rozgraniczenia: 15,0 – 20,0 m;

- 3) KD – ulice klasy dojazdowej układu obsługującego
– szerokość w liniach rozgraniczenia: 12,0 m;
 - 4) KY – ciągi pieszo - jezdne – szerokość w liniach rozgraniczenia: 4,0 – 7,0 m;
 - 5) KX – ciągi piesze – szerokość w liniach rozgraniczenia: 3,0 – 5,0 m;
 - 6) KR – ścieżki rowerowe w ciągach ulic Jana Sobieskiego i części ulicy Gawędy (odcinek północny ulicy wzdłuż północnej granicy planu)
– szerokość ścieżek rowerowych jedno- i dwukierunkowych: 1,5 – 2,5 m.
2. Określa się funkcje użytkowe w pasach ulic i dróg pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:
- 1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, przystanki autobusowe komunikacji miejskiej, itp.);
 - 2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe);
 - 3) zielen izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych;
 - 4) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
 - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
 - b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 6) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi;
 - 7) ruch pieszy i ruch rowerowy;
 - 8) infrastrukturę techniczną podziemną na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu, jak: obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
3. KP – ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią.
4. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:
- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN:
 - a) 1,5 – 2,0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej z usługami oznaczonej symbolem M/U:
 - a) 1,0 – 2,0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: UH, UG:
 - a) 30-36 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 45-50 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) w zabudowie usług wytwórczych, warsztatów, magazynów oznaczonej symbolem UW i RHO:
 - a) 25 – 30 stanowisk / 100 zatrudnionych i klientów lub
30 – 36 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,

- b) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 10

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) źródła zaopatrzenia w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej miasta Opola, po jej rozbudowie, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci,
 - 2) sieci wodociągowe magistralne i rozdzielcze winny być prowadzone w obrębie pasów ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów pożarowych;
2. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - 1) planuje się zbiorcze odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji miasta Opola (istniejąca oczyszczalnia ścieków) na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;
 - 2) planuje się istniejący i planowany system kanalizacji grawitacyjnej i grawitacyjno-ciśnieniowej z zastosowaniem lokalnych przepompowni ścieków zlokalizowanych poza granicą planu i oznaczonych symbolem NO-2;
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach ulicznych;
 - 4) do czasu pełnego wyposażenia obszaru opracowania planu w systemy komunalne (sieci) dopuszcza się czasową lokalizację indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków sanitarnych (szczelne zbiorniki wybieralne) z usuwaniem i oczyszczaniem ścieków na terenie oczyszczalni ścieków w Opolu.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) planuje się system krytej kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód do rowu melioracyjnego przez osadnik NO-3 (poza granicą planu) i docelowo do rzeki Odry;
 - 2) utrzymuje się jako czasowe, istniejące odprowadzenie kanalizacji deszczowej z ulicy Jana Sobieskiego do zbiornika wód - W po wyposażeniu zrzutu w separator, osadnik i odstojnik na terenie oznaczonym NO-1, a docelowo do komunalnego układu kanalizacji deszczowej;
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, ciągów pieszych oraz wydzielonych terenach zieleni;
 - 4) ustala się zasadę wyposażenia sieci kanalizacji deszczowej w miejscach odprowadzenia do cieków powierzchniowych w niezbędne urządzenia oczyszczające (osadniki szlamu, separatory oleju).
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) prowadzenie sieci rozdzielczej w pasach drogowych (liniach rozgraniczania ulic);
 - 2) do czasu wyposażenia obszaru opracowania planu w sieć gazową i zaopatrzenia w gaz dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem opałowym lub energią elektryczną;
 - 2) dopuszcza się wyjątkowo stosowanie wysokosprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym, w oparciu o charakterystykę wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nieprzekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - 1) sumaryczne zapotrzebowanie mocy szczytowej na terenie objętym opracowaniem, które wynosi około 670 kW;
 - 2) zasilanie obszaru opracowania planu z dwu istniejących na obszarze planu stacji transformatorowych: Wróblin - Wieś (po wymianie transformatora) i Wróblin - Gawędy (po przebudowie);
 - 3) przebudowę istniejących linii napowietrznych 15 kV.
7. W zakresie łączności:
 - 1) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) poza terenami ulic, sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania, a jako napowietrzne na terenach pozostałych.
8. W zakresie oczyszczania miasta i wywozu nieczystości stałych:
 - 1) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych w odrębnych kontenerach, ich opróżnianie i wywóz nieczystości na składowisko odpadów poza obszarem opracowania planu;
 - 2) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami komunalnymi wraz ich segregacją oraz zakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.
9. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia miasta w obszarze opracowania; planowane inwestycje elementów systemu inżynierskiego wyposażenia obszaru opracowania należy poprzedzić opracowaniami projektowymi specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania przestrzennego należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

§ 11

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Dla terenów objętych ustaleniami planu obowiązują warunki ochrony krajobrazu kształtowanego przez istniejącą zabudowę w północnej i południowej części ul. Gawędy i ul. Jana Sobieskiego wraz z okalającą je zielenią:
 - 1) zachowanie walorów widokowych i przyrodniczych terenu jak: widok na kościół i ośrodek w Czarnowasach – zabytki wpisane do rejestru województwa opolskiego na terenach przylegających od północy do obszaru planu i położone w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 2) ochrona zabudowy o cechach tradycyjnych i regionalnych, charakteryzującej się formą zabudowy, zastosowanymi materiałami i detalami i objętej wpisem do ewidencji zabytków;
 - 3) zaleca się projektować budynki mieszkalne nawiązujące bryłą do charakterystycznej formy sąsiedniej zabudowy,
 - 4) zakazuje się realizacji budynków krytych płaskim dachem, sąsiadujących z istniejącą zabudową o dachach stromych,
 - 5) zaleca się stosować dach wysoki dwuspadowy usytuowany szczytem do ulicy.
2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone granicami strefy na rysunku planu:
 - 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowej przy ulicach: Gawędy i Grodzkiej i Jana Sobieskiego - według wykazu w ust. 4 oraz
 - 2) strefę „B” wokół zabytków określonych w ust. 1 pkt 1 obejmującą w części tereny usług wytwórczych UW i parkingu KP w obszarze planu.

3. Ustala się warunki użytkowania i zagospodarowania obszarów podlegających ochronie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej:
 - 1) nakazuje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania jak: układu dróg, podziału działek;
 - 2) wymaga się, aby nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły nawiązywała do sąsiedniej zabudowy oraz do miejscowej tradycji architektonicznej;
 - 3) nakazuje się utrzymać bryłę i gabaryty istniejących budynków zabytkowych w przypadku ich przebudowy lub odtworzenia wg ustaleń ust. 4 i ust. 5;
 - 4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie przebudowy dotycząca obiektów położonych w strefie „B”, wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Opolu.
4. Na obszarze opracowania planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w strefie „B” ochrony konserwatorskiej znajdują się zabytki architektury i budownictwa ujęte w ewidencji zabytków województwa opolskiego, są to:
 - 1) domy mieszkalne przy ulicy Gawędy nr 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 22;
 - 2) budynki gospodarcze przy domach mieszkalnych przy ul. Gawędy 12,16;
 - 3) budynki mieszkalne przy ul. Grodzkiej 5, 9,11;
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Jana Sobieskiego 37.
5. Ustala się zasady warunków użytkowania i zagospodarowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, zabytków architektury i budownictwa znajdujących się w ewidencji zabytków województwa opolskiego, wymienionych w ust. 4:
 - 1) obiekty ujęte w ewidencji zabytków stanowią dobra kultury, których formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał ceramicznych pokryć dachowych, ściany z cegły licowej, rysunek stolarki otworowej, a także bezpośrednie otoczenie należy zachować w niezmienionej formie architektonicznej i utrzymywać w należytych stanie technicznym;
 - 2) zakazana jest rozbiórka bez odtworzenia, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektów, a wszelkie prace budowlane wymagają zezwolenia i uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Opolu;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i podnoszenie standardu wyposażenia budynków oraz zmianę funkcji pod warunkiem zachowania bryły i gabarytu istniejących budynków;
 - 4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie przebudowy dotycząca obiektów położonych w strefie „B”, wykraczająca poza ustalenia określone w ust. 5, pkt 1 i 2, wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Opolu.

§ 12

Tereny planowane do przeznaczenia określonego planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

§ 13

Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Opole przy zbyciu nieruchomości:

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| 1) tereny mieszkaniowe – MN, M/U | 15,0 %, |
| 2) tereny usług U, UW, RHO | 20,0 %, |
| 3) tereny pozostałych funkcji planu | 5,0 %. |

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 15

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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Gawędy, Jana Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów jest dokonywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w sposób określony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami) i należy do zadań własnych gminy na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami).

W wyniku oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze ww. planu, Rada Miasta Opola podjęła w dniu 26 lipca 2001 r. uchwałę Nr XLIII/568/01 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Gawędy, Jana Sobieskiego i Grodzkiej w Opolu.

Opracowywany obecnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poprzedzony sporządzeniem dokumentacji ekofizjograficznej oraz opracowany w zakresie problematyki określonej w art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a jego ustalenia zostały zawarte w projekcie uchwały, do której załącznik stanowi rysunek planu w skali 1:1000, opracowany w zakresie przedstawiającym określone planem przeznaczenie terenów.

Zgodnie z trybem formalnym, określonym w cytowanej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, obecny projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska, został uzgodniony z właściwymi jednostkami oraz wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 stycznia do 17 lutego 2003 r.

Wniesione protesty i zarzuty do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały rozpatrzone na sesji Rady Miasta Opola w dniu 29 maja 2003 r., która uchwałą:

- 1) Nr XIII/102/03 odrzuciła wniesione protesty,
- 2) Nr XIII/101/03 odrzuciła wniesione zarzuty.

Ww. uchwała nie została zaskarżona do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Wykonawcą ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Pracownia Urbanistyki i Architektury „Na Wyspie” w Opolu, wybrana w drodze przetargu.

Rozwiązania w zakresie zagospodarowania terenu oraz przeprowadzona procedura formalnoprawna zgodnie z art. 18 uzasadniają podjęcie uchwały.

Uchwała wywołuje skutki finansowe. Środki zostały zabezpieczone w dziale 710, rozdziale 71004 budżetu miasta.