

UCHWAŁA NR XXV/213/04
Rady Miasta Opola
z dnia 29 stycznia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą 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 położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą w Opolu.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą 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

Ilekoć 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, przejazdy, 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 przeznaczonej 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 ustalenia 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: kultu religijnego, kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji 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 bezpośrednio sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług 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 24 ha.
2. Plan przewiduje na cele nierolnicze grunty rolne klasy V i VI oraz grunty klasy IV o łącznej powierzchni 0,63 ha, nie wymagające zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, w tym:
 - 1) grunty rolne RIV b o powierzchni - 0,05 ha;
 - 2) łąki ŁIV o powierzchni - 0,35 ha;
 - 3) pastwiska PIV b o powierzchni - 0,23 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) stanowiska archeologiczne;
 - 3) granice obszarów i stref ograniczonego użytkowania:
 - a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Swornicy,
 - b) obszar płytkiego poziomu wód gruntowych,
 - c) strefy ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,

- d) strefa ograniczeń zabudowy mieszkaniowej od ulic klasy KL 1 ze względu na hałas;
- 4) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi, wg rodzajów:
- | | |
|--|---------------------------|
| a) tereny mieszkalnictwa | - MN, MN/U, |
| b) tereny usług | - U (wg rodzajów), |
| c) tereny – usług wytwórczych, składów i magazynów | - UW, |
| d) tereny ośrodków produkcji hodowlanej | - RHO, |
| e) tereny rolnictwa | - RP, RZ, |
| f) tereny zieleni | - ZP, ZI, ZN, |
| g) tereny komunikacji | - KL, KD, KY, KX, KR, KP, |
| h) tereny infrastruktury technicznej: | |
| - przepompownia ścieków | - NO, |
| - stacje transformatorowe | - EE, |
| i) 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 wydzielen 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 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. 5 pkt 1.

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

Na terenach tych:

- 1) przeznaczają się wolne tereny pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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, mogących powodować zagrożenia i uciążliwości lub zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób mogący naruszyć 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. 5 pkt 2.
3. U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią, obejmujące wymienione rodzaje usług:
- 1) usługi handlu - poniżej 2000 m² powierzchni sprzedaży - UH;
 - 2) usługi gastronomii - UG;
 - 3) usługi rzemiosła - UR;
 - 4) usługi sportu i rekreacji - US-1 i US-2;
 - 5) usługi o niesprecyzowanym rodzaju, które nie oddziałują znacząco na środowisko i nie powodują zagrożeń i uciążliwości - UX-1 i UX-2.

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 lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;
- 4) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko; ustala się warunki zagospodarowania terenu dla usług oznaczonych symbolem: US-1, US-2, UX-1, UX-2 znajdujących się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią od rzeki Swomicy, według § 8 ust. 3;
- 6) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla usług oznaczonych symbolem UX-2, położonego w sąsiedztwie budynku zabytkowego podlegającego ochronie konserwatorskiej, według § 11 ust. 3;
- 7) 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;
- 8) 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. 5 pkt 3;

- 9) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwić 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, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3;
 - 2) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób mogący naruszyć równowagę poboru wody z lokalnego wodociągu;
 - 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. 5 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 jako przeznaczenie podstawowe – teren fermy hodowlanej z ubojnią wraz urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią; dopuszcza się i zaleca się docelowo zmianę przeznaczenia terenu na cele usług o niesprecyzowanym rodzaju - UX-1 lub usług wytwórczych – UW;

Na terenie tym:

- 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów podstawowych oraz budynków towarzyszących w ramach utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może zwiększyć pobór w sposób mogący naruszyć równowagę dostawy wody z lokalnego wodociągu;
- 3) ustala się obowiązek ograniczenia emisji zanieczyszczeń, substancji złośliwych i zakłócania środowiska dla obiektów istniejących do granic terenu oznaczonego symbolem RHO;
- 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. 5 pkt. 4;

- 6) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwić parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem;
- 7) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych lub mieszkań na terenie przeznaczenia RHO.

6. LS – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren istniejącego lasu.

Na terenie tym:

- 1) należy prowadzić gospodarkę leśną na zasadach ogólnie przyjętych, na podstawie planów urządzenia lasu z uwzględnieniem wymogów ochrony powodziowej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń służących produkcji leśnej lub określonych w planie urządzenia lasu;
- 3) dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne.

7. W - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny wód otwartych - przylegającą do terenu opracowania planu rzekę Swornicę.

Na terenach tych:

- 1) nakazuje się zachowanie bez zmian przebiegu koryta rzeki oraz ukształtowania jej brzegów;
- 2) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej z ulicy KL i ciągu pieszego KX do koryta rzeki, umożliwiającej prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w jego obrębie;
- 3) zezwala się na realizację i nakazuje konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej i dopuszczonych decyzją na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia i budowle nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu;
- 5) nakazuje się bezwzględnie chronić wody rzeki przed zanieczyszczeniem oraz istniejące zadrzewienia i siedliska roślin wodnych i przybrzeżnych.

8. RP, RZ, RW - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych: upraw polowych - RP, łąk, pastwisk i łągów - RZ, tereny rowów z zielenią towarzyszącą - RW.

Na terenach tych:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych;
- 2) nakazuje się utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem obszaru znajdującego się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią od rzeki Swornicy, gdzie obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;
- 3) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią i techniką upraw mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i niepowodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń służących produkcji rolnej;
- 6) należy zapewnić dostęp do cieków podstawowego rzeki i rowów dla wykonywania bieżących robót lub jego odbudowy.

9. ZN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny nadrzecznej zieleni nieurządzonej wzdłuż brzegów rzeki Swornicy.

Na terenach tych:

- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenu, a istniejące zespoły i okazy zieleni, jeżeli nie utrudniają ochrony przed powodzią potwierdzonej uzgodnieniem z zarządcą rzeki, należy chronić i pielęgnować;
- 2) zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych nie dopuszczonych decyzją na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zabrania się sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub obsypisk;
- 4) zabrania się dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
- 5) nakazuje się urządzenie i utrzymanie ciągu pieszego (KX);
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej uzgodnionych z zarządcą rzeki.

10. ZI - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej jako przegrody naturalnej izolacji optycznej i akustycznej.

Na terenach tych:

- 1) należy urządzić komponowaną zielenią niską i wysoką - zaleca się dokonywanie nowych nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych stosując wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego, właściwe dla lokalnego siedliska;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i ekranów akustycznych;
- 3) zakazuje się realizacji innych obiektów budowlanych.

11. ZP - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni publicznej: zieleńce, skwery, pasy towarzyszące ciągom pieszym i pieszo-jezdnym.

Na terenach tych:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się, z wyjątkiem obiektów małej architektury, realizacji obiektów budowlanych, lokalizacji obiektów technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie bądź zniszczenie zieleni, a także powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego;
- 3) należy wyposażyć teren w urządzenia terenowe (jak np. chodniki, schody terenowe) oraz wyposażenie towarzyszące, które mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu.

12. NO, EE - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny komunalnej infrastruktury technicznej:

- 1) teren planowanej przepompowni ścieków sanitarnych i separatora-osadnika kanalizacji deszczowej - NO-1, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3;
- 2) teren istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych - NO-2, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3) tereny planowanych stacji transformatorowych - EE.

Na terenach tych:

- zezwala się na lokalizację obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych związanych z obsługą funkcji podstawowej;

- dopuszcza się wymianę, 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, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN/U:
 - 1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych lub mieszkalnych z usługami wbudowanymi, która nie może przekraczać:
 - a) z dachami stromymi:
 - 2 kondygnacji, wraz z poddaszem użytkowym i do 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) z dachami płaskimi:
 - 2 kondygnacji i do 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku;
 - 2) ustala się wysokość budynków usługowych, która nie może przekraczać:
 - a) z dachami stromymi:
 - wolnostojących - 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 11,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - dobudowanych do budynku mieszkalnego - 1 kondygnacji,
 - b) z dachami płaskimi:
 - wolnostojących - 2 kondygnacji i 8,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej krawędzi budynku,
 - dobudowanych do budynku mieszkalnego - 1 kondygnacji;
 - 3) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy 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 nie przekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej;
 - 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, powinna być dostosowana do szerokości działki i nie powinna przekraczać wymiaru:
 - a) 12,0 m - dla budynków wolnostojących,
 - b) 18,0 m - dla budynków z garażem lub budynkiem usługowym, dobudowanym z boku,
 - c) w „plombach” zabudowy istniejącej powinna odpowiadać szerokościom budynków sąsiednich, z tolerancją do 20 %;
 - 5) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 35° - 45° kryty dachówką lub materiałem nierozprzestrzeniającym ognia, o cechach odpowiadających dachówce;
 - 6) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,2 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) obszar płytkiego występowania wody gruntowej mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu, w którym zaleca się projektowanie budynków bez piwnic jak w pkt 6, oznaczono na rysunku planu;
 - 8) ustala się zasadę ujednoczonego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz kątów nachylenia dachów i kierunku usytuowania kalenic wznoszonych budynków, prostopadłego lub równoległego do frontu działki, które powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiedniej, istniejącej lub planowanej zabudowy;
 - 9) ustala się dla planowanych budynków mieszkalnych wysokość kalenicy, gómej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki odpowiadającą wysokości istniejącej zabudowy na działkach istniejących;
 - 10) w przypadku nowej zabudowy bez otoczenia istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, cechy projektowanego budynku należy określić indywidualnie w projekcie budowlanym analizując i uwzględniając jego wpływ na kształtowanie pierzei ulicy lub ciągu zabudowy w obszarze trzykrotnej szerokości działki wyznaczonym w odległości od jej granic;
 - 11) ustala się, że wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynków mieszkalnych i gospodarczych w odległości:
 - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL-1,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL-2,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD, KY,
 - d) 4,0 m od terenu zieleni oznaczonego symbolem ZP,
- oraz według oznaczeń na rysunku planu.
2. Obiekty usługowe oznaczone symbolem UH, UG, UR, US,UX:
- 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) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL-1,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL-2,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD,
 - d) 4,0 m od terenu zieleni oznaczonego symbolem ZP,
- oraz według oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) na terenach usług sportowych i rekreacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem US 2, znajdujących się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Swornicy oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji stałych obiektów budowlanych.
3. Obiekty usług wytwórczych i składów hurtowych oznaczone symbolem UW:
- 1) wysokość budynków usług wytwórczych i składów hurtowych nie może przekraczać:
 - a) o dachach stromych – 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) o dachach płaskich – 2 kondygnacji i 10,0 m liczonych od powierzchni terenu do najwyższej części 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) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL-1,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KL-2,

- c) 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę KD,
- oraz według oznaczeń na rysunku planu.

§ 7

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW

1. Wydzielenie planowanych terenów przestrzeni publicznej pod drogi, ulicę, ciągi piesze i pieszo-jezdne, zieleń 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 podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m², a optymalnie 1000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu winna wynosić w zabudowie wolnostojącej minimum 20,0 m – maximum 30,0 m.
5. Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U, zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie 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 – MN/U i na terenach zabudowy wytórczej i produkcji 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 wysokiego napięcia 110 kV lub w odległości mniejszej niż 15,0 m mierzonej w poziomie od skrajnych przewodów linii po obu jej stronach.
3. Na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią od rzeki Swornicy 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) sadzenia drzew i krzewów,
 - c) 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 ulicy KL-2 na podwyższonym poziomie na odcinku ulicy od linii elektroenergetycznej 110 kV do zabytkowego młyna w sposób zabezpieczający obecne tereny zalewowe leżące na południe od tej ulicy przed powodzią 100-letnią;
 - 3) czasowe ograniczenie realizacji nowych budynków określone zakazem w pkt 2 obejmuje część terenów położonych pomiędzy granicą zalewu powodziowego z 1997 roku a planowaną ulicą KL-2, które są przeznaczone planem jako tereny usług i produkcji hodowlanej, oznaczone symbolami: NO-1, US-1, UW, UX-1, UH, UX-2 i RHO;
 - 4) tereny wymienione w pkt 3) do czasu zabezpieczenia ich przed powodzią oraz tereny oznaczone w planie US-2 jako tereny sportu i rekreacji mogą być zagospodarowane i urządzone powierzchniowo bez możliwości wznoszenia stałych lub tymczasowych budynków i obiektów mogących utrudnić ochronę przed powodzią;
 - 5) zwolnienie z ograniczeń zabudowy i wskazanie dopuszczalnego użytkowania terenów na obszarze zalewu powodziowego określonych w pkt 3 i 4 może być dokonywane i uzgadniane przez zarządcę rzeki Swornicy 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 obowiązują zasady stosowania paliwa proekologicznego dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych 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 następujące wymogi na terenach regionalnego i lokalnego korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Swornicy i Małej Panwi.

Na terenach tych:

- 1) zakazuje się:
 - a) na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, określonych w ust. 3,
 - b) odprowadzenia ścieków do cieku wodnego, wycinki gospodarczej drzew, wypalania traw i pozyskiwania dami,
 - c) inwestowania, z wyjątkiem technicznych urządzeń gospodarki wodnej i podziemnych urządzeń infrastruktury komunalnej dopuszczonych decyzją na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) stosowania przepustów, zwązających naturalny przekrój cieku, w szczególności w miejscu skrzyżowań z drogami;
- 2) zaleca się:
 - a) ochronę i wzbogacenie wysokiej zieleni śródpolnej oraz skupień krzewów w dolinie rzeki Swornicy z wyjątkiem obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia ust. 3,
 - 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 tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy uliczne, ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do ich klasyfikacji funkcjonalnej:
 - 1) KL-1 - ulice klasy lokalnej układu obsługującego
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 15,0 m;
 - 2) KL-2 - ulice klasy lokalnej układu obsługującego
- szerokość w liniach rozgraniczenia - 12,0 – 15,0 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 ciągu ulicy Krzanowickiej
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, itp.);
 - 2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe);
 - 3) przystanki autobusów komunikacji miejskiej (ul. Krzanowicka);
 - 4) zieleń izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych;
 - 5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) 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.
3. Ustala się dla planowanej ulicy KL-2 warunki jej realizacji:
- 1) dokonanie podwyższenia poziomu korony planowanej do przebudowy ulicy KL-2, do rzędnej ustalonej w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przeciwpowodziowej, na poziomie pozwalającym na utworzenie przez podwyższony pas ulicy KL-2 naturalnej ochrony przed zalaniem powodziowym terenów położonych na południe od tej drogi;
 - 2) zaleca się dokonanie korekty przebiegu ulicy KL-2 dla jej odsunięcia od rzeki Swornicy, na odcinku określonym liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi na rysunku planu przez utworzenie rezerwy terenu pod pas tej ulicy określony nieprzekraczalną linią zabudowy dla nowych i przebudowywanych obiektów.
4. (KP) - ustala się tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej oznaczonej symbolami UH, UG, UR, US, UX oraz zabudowie usług wytwórczych, warsztatów, składów i magazynów oznaczonej symbolem UW.
5. 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 aktualnych wskaźników obsługi motoryzacji:
- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MN:
 - a) 1,5 – 2,0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenach oznaczonych symbolem MN/U:
 - a) 1,5 – 2,0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) w zabudowie usługowej na terenach oznaczonych symbolami: UH, UG, UR, US, UX:
 - a) 30-36 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 5-50 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) w zabudowie usług wytwórczych i składów hurtowych oraz zabudowie ośrodka produkcji hodowlanej na terenach oznaczonych odpowiednio symbolami UW i RHO:
 - a) 25 – 30 stanowisk / 100 zatrudnionych i klientów lub 30-36 stanowisk / 1000 m²,
 - b) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 10

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę dla potrzeb pitno - gospodarczych ustala się:
 - 1) źródła zaopatrzenia w wodę - z istniejących ujęć wodociągowych gminy Dobrzeń, po ich niezbędnej przebudowie, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;

- 2) sieci wodociągowe magistralne i rozdzielcze winny być prowadzone w obrębie pasów ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów pożarowych.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - 1) planuje się zbiorcze odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji wsi Czarnowąsy (istniejąca oczyszczalnia ścieków) na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci;
 - 2) planuje się istniejący i planowany system kanalizacji grawitacyjnej i grawitacyjno-ciśnieniowej z zastosowaniem przepompowni lokalnych;
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości ciekłe, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z usuwaniem i oczyszczaniem ścieków na terenie istniejących oczyszczalni ścieków w Czarnowasach lub w Opolu;
 - 5) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów usług wytwórczych i składów hurtowych oraz terenu fermy hodowlanej z ubojnią do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych (odstojniki, separatory tłuszczu i oleju).
 3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) planuje się system krytej kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód do rowu melioracyjnego i ciekłu podstawowego rzeki Swomicy;
 - 2) planuje się wyposażenie odprowadzenia do cieków powierzchniowych w niezbędne urządzenia oczyszczające (osadniki szlamu, separatory oleju);
 - 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych.
 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w pasach ulicznych (w liniach rozgraniczania ulic);
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej;
 - 3) do czasu wyposażenia obszaru opracowania planu w sieć gazową i zaopatrzenia w gaz dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny w systemie bezprzewodowym.
 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 wynoszące około 1 MW;
 - 2) zasilanie obszaru opracowania planu: z dwu planowanych stacji transformatorowych oraz z dwu istniejących stacji transformatorowych poza obszarem planu: stacji Krzanowice - Luboszycka i Czarnowąsy Osiedle;
 - 3) budowę linii kablowych 15 kV, stanowiących powiązanie planowanych stacji transformatorowych z istniejącymi;

- 4) dla istniejącej dwutorowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę ograniczenia zabudowy i zagospodarowania według ustaleń § 8 ust 2.
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 terenów zainwestowania komunalnego oraz usuwania nieczystości stałych:
 - 1) ustala się zasadę gromadzenia komunalnych odpadów stałych w odrębnych kontenerach, ich opróżnianie i wywóz na składowisko odpadów poza obszarem opracowania planu;
 - 2) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.
9. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia miasta w obszarze opracowania planu. Planowane inwestycje elementów systemu inżynierskiego wyposażenia tego obszaru 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 naturalnego, ukształtowanego przez rzekę Swornicę oraz istniejącą zabudowę:
 - 1) zachowanie walorów widokowych i przyrodniczych terenu jak: korytarz ekologiczny rzeki Swornicy z widokiem na wieżę kościoła w Czamowasach;
 - 2) ochrona zabudowy o cechach tradycyjnych i regionalnych, charakteryzującej się formą zabudowy, zastosowanymi materiałami i detalami;
 - 3) zachowanie przydrożnej kapliczki wieżowej na skrzyżowaniu ulic Luboszyckiej i Krzanowickiej.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajduje się zabytek architektury i budownictwa ujęty w ewidencji zabytków województwa opolskiego - dawny młyn z 1882 r. przy ulicy Luboszyckiej 2; w obszarze otoczenia młyna zawartym w odległości do 50,0 m należy cechy planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu dostosować do cech chronionego zabytku.
3. Ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenu, oznaczonego symbolem UX - 2, położonego w sąsiedztwie budynku zabytkowego wymienionego w ust. 2 i podlegającego ochronie konserwatorskiej, jako następujące:
 - 1) nakazuje się, aby planowane budynki nie stanowiły dominacji przestrzennej;
 - 2) zaleca się, aby wysokość planowanych budynków nie przekraczała 1 kondygnacji;

- 3) wszelka działalność projektowa i budowlana wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Opolu.
4. W obszarze planu na działkach gruntowych nr 55 - 59 zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, oznaczony w ewidencji nr 63 – pradziejowa osada wielokulturowa, kultury łużyckiej i przeworskiej.

Na terenie tym:

- 1) wszelkie działania projektowane muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Opolu;
- 2) prace ziemne muszą być nadzorowane przez uprawnionego archeologa, a po odkryciu warstwy kulturowej należy przeprowadzić badania ratownicze;
- 3) dla działań określonych w pkt 2 należy uzyskać zezwolenie konserwatorskie na pracę przy zabytku i w jego otoczeniu.

§ 12

Tereny planowane do określonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające 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, dla następujących, planowanych funkcji planu:

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

§ 14

Wykonanie 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 położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą 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/569/01 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Krzanowicką i rzeką Swornicą 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/104/03 odrzuciła wniesione protesty,
- 2) Nr XIII/103/03 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.