UCHWAŁA Nr XXXII/310/96
Rady Miasta Opola
z dnia 28 października 1996 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego Kolonia Gosławicka - Północ w Opolu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /t.j. Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm. Nr 58, poz. 261/, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 89, poz. 415/ oraz planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Opola /uchwała Nr XLVI/266/93 Rady Miasta Opola z dnia 17 czerwca 1993 r./ - Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zmienia się miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Kolonia Gosławicka - Północ w Opolu zatwierdzony uchwałą Nr 116/643/72 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 29 grudnia 1972 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z 1973 r. Nr 1, poz. 10, obejmujący obszar, którego granice stanowią:
   - od północy - teren szpitala wojewódzkiego
   - od wschodu - ul. Ogrodowa
   - od zachodu - ul. Wincentego Witosa
   - od południa - ulice: Częstochowska, Jesionowa i Jodłowa -

   zwany dalej „Zmianą planu".

2. „Zmiana planu" obejmuje:

   1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o następujących funkcjach oraz zasadach zagospodarowania:

      1) MN - tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności zabudowy z przewagą istniejącej zabudowy jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej), w obrębie których „Zmiana planu" dopuszcza:

         a) zachowanie istniejącej zabudowy bez zmian,
         b) intensyfikację zabudowy działek poprzez:

            - wtórny podział działek wg propozycji rysunku planu
            - rozbudowę budynków mieszkalnych

c) wprowadzenie funkcji towarzyszących:

- usługowej (nieuciążliwej poza granicami działki) o wielkości powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% mieszkalnej powierzchni użytkowej,
- gospodarczej nie przekraczającej 15% mieszkalnej powierzchni użytkowej,

d) zabudowę wolnych działek plombowych i wyznaczonych z wtórnego podziału - budynkami mieszkalnymi oraz mieszkalnymi z wbudowanymi usługami o charakterze i gabarytach nawiązujących do zabudowy istniejącej,

e) powiększenie działek istniejących przez włączenie do nich części terenów (pasów) nieurządzonej zieleni osiedlowej.

2) U - tereny istniejących usług, w obrębie których ustala się :

a) zachowanie istniejącej funkcji usługowej dopuszczając rozbudowę i modernizację,

b) realizację urządzeń towarzyszących (parkingów, zieleni i urządzeń technicznej obsługi),

c) dopuszczenie zmiany funkcji na inną usługową pod warunkiem niepowodowania uciążliwości,

3) EE - tereny istniejących stacji transformatorowych, w obrębie których zaleca się urządzenie niskiej zieleni,

4) ZP - tereny zieleni parkowej i skwerów, w obrębie których:

a) ustala się:

- zachowanie istniejącej funkcji zieleni,
- ochronę cennego drzewostanu,

b) dopuszcza się:

- ogrodzenie terenów zieleni wzdłuż wyznaczonych linii rozgraniczających ulice i terenów o różnym przeznaczeniu,
- wymianę i uzupełnianie istniejących gatunków drzew,
- podział wewnętrzny terenów bez prawa wznoszenia trwałych ogrodzeń, za wyjątkiem żywopłotów,
- lokalizację urządzeń rekreacyjnych (korty tenisowe, boiska do gier małych, place zabaw, baseny itp.),

c) zakazuje się:

- wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,

5) ZI - tereny projektowanej zieleni izolacyjnej, w obrębie których:

- ustala się zagospodarowanie zieleni o charakterze izolacyjnym (zieleń 3-stopniowa),
- dopuszcza się urządzenie parkingów o powierzchni nie przekraczającej 30% terenu.

2. Linie rozgraniczające

1) ściśle określone - obowiązujące,
2) orientacyjne - nieściśle określone, które mogą być zmienione przez fachową służbę Zarządu Miasta Opola w dziedzinie urbanistyki i architektury na wniosek władającego terenem pod warunkiem zachowania ustaleń dotyczących środowiska oraz warunków technicznych, rozwiązań komunikacji i infrastruktury technicznej

a) tereny o różnym sposobie użytkowania,
b) przestrzeń publiczną (drogi, place, ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi), dla których ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:

- Z 2/2 - ulice zbiorcze (o dwóch jezdniach i dwóch pasach ruchu) szerokości w liniach rozgraniczających 40 m,
- L 1/2 - ulice lokalne (o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu) szerokości w liniach rozgraniczających 15 - 20 m,
- D - ulice dojazdowe szerokości w liniach rozgraniczających 5,5 - 10 m.

3. Granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

- obiektów zabytkowych wg ewidencji Państwowych Służb Ochrony Zabytków.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej nie ulęgają zmianie.
Teren jest uzbrojony w sieci: wodno - kanalizacyjne, gazowe, elektryczne i ciepłownicze, do których przewiduje się podłączenie projektowanych obiektów plombowych.

5. Warunki, zasady i sposób kształtowania zabudowy określają:

1) linie zabudowy projektowanych i rozbudowy istniejących budynków

a) obowiązujące - odstąpienie do wyznaczonej linii może być rozpatrywane przez fachową służbę w dziedzinie urbanistyki i architektury Zarządu Miasta Opola na wniosek władającego terenem, przy czym wyklucza się zmniejszenie odległości linii zabudowy od linii regulacyjnej, w kierunku przestrzeni publicznej,
b) nieprzekraczalne - 6 m (przy ul. Jesionowej - min. 4 m) odstąpienie od wyznaczonej linii zabudowy dezaktualizuje plan,

2) cechy zabudowy

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych i 12 m nad poziomem terenu,

b) należy stosować strome dachy z możliwością wykorzystania poddaszy dla celów użytkowych,

c) można dokonywać przebudowy budynków przykrytych stropodachem przez zastosowanie stromego dachu jw.,
d) wielkość obiektów usługowych należy dostosować do skali zabudowy dominującej funkcji mieszkaniowej,
e) stopień wykorzystania terenu - powierzchnia zabudowana i bierna biologicznie (utwardzone dojścia, dojazdy, parkingi, tarasy itp.) nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki.

6. Zasady podziału wewnątrz terenów mieszkaniowych i usługowych na działki budowlane zostały określone w rysunku „Zmiany planu".
Inny podział na działki jest możliwy:

1) ze względu na stan władania,
2) w dostosowanym do konkretnych rozwiązań architektonicznych pod warunkiem zachowania ustalonych w rysunku planu zasad podziału i obsługi komunikacyjnej terenu.

7. Zakaz zabudowy (mieszkaniowej) wynikający z potrzeb ochrony środowiska określony w rysunku „Zmiany planu" dotyczy:

1) uciążliwości komunikacyjnej (ul. Wincentego Witosa i Częstochowska),
2) dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej (sieci i urządzenia elektryczne i ciepłownicze).

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek „Zmiany planu" w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

W „Zmianie planu" określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę naliczania opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, terenów:

MN - 5%
U - 15 %
ZP - 0 %
ZI - 0 %.

§ 3

Uchyla się postanowienia uchwały Nr 116/643/72 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 29 grudnia 1972 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego Kolonia Gosławicka - Północ w Opolu (Dz. Urz. WRN w Opolu z 1973 r. Nr 1, poz. 10).

§ 4

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

5
§ 5

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

Ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 52, poz. 188 z dnia 31 grudnia 1996 r.