

UCHWAŁA NR XXIII/352/00
Rady Miasta Opola
z dnia 27 kwietnia 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Grotowice w Opolu.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136) – Rada Miasta Opola postanawia:

§ 1

1. Uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Grotowice w Opolu.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu na mapie w skali w 1 : 1000 w granicach określonych:
 - od wschodu gazociągiem wysokoprężnym,
 - od południa granicą administracyjną miasta,
 - od zachodu projektowaną obwodnicą drogową G,
 - od północy bocznica kolejową do Zakładów Aparatury Chemicznej „Metalchem”.

§ 2

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 7) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, administracji i inne rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej,

- 8) terenach publicznych - należy przez to rozumieć wydzielone grunty pod drogi publiczne, wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz wydzielone tereny usługowe o charakterze publicznym,
- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia oraz zaplecze parkingowe i garażowe funkcji podstawowej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej.

§ 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

W granicach określonych w § 1 uchwały ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

- Mr** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną wraz z urządzeniami towarzyszącymi**
- 1) w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej dopuszcza się budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,
 - 2) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
- Mn** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**
- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, garaży i budynków gospodarczych,
 1. dopuszcza się realizację zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego),
 2. zaleca się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 3. wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, dominującej zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
 - 6) dopuszcza się wprowadzenie usług nieprzekraczających 25 % powierzchni użytkowej budynku,
 - 7) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek,
 - 8) ustala się przeznaczenie pod zabudowę (utwardzone nawierzchnie, dojazdy, dojścia, parkingi itp.) maksymalnie do 40 % powierzchni działki, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna itp.),
 - 9) zakazuje się lokalizacji usług poza budynkiem mieszkalnym oraz zakładów produkcyjnych itp.,
- Mn/U** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**
- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących obiektów usługowych,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego),

- 3) zaleca się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- 4) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, dominującej zabudowy,
- 5) ustala się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna itp.),
- 6) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek,
- 7) ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych - minimum 22 stanowiska/1000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 22 stanowiska/100 zatrudnionych,

Mw - przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz urządzeń towarzyszących i zieleni**

- 1) należy zachować funkcję dominującą, można intensyfikować wykorzystanie terenu,
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i urządzeń towarzyszących,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale usługowe,
- 4) zaleca się zachowanie terenów niezabudowanych, czynnych biologicznie, w ilości 9,0 - 11,0 m²/1 mieszkańca,

U - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług z urządzeniami towarzyszącymi i z zielenią**

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 3 kondygnacji nadziemnych,
- 2) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek,
- 3) zaleca się stosowanie dachów spadowych (z możliwością wykorzystania dla celów użytkowych poddaszy),
- 4) ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych - minimum 22 stanowiska/1000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 22 stanowiska/100 zatrudnionych,

Uk - przeznaczenie podstawowe - **usługi kultury – kościół**

- 1) zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować obniżenie walorów obiektu kościelnego,
- 2) kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca,
- 3) nakazuje się zachowanie dostępności terenów wokół kościoła,
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych,
- 5) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno-kulturalnych,

Ug/Us - przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących usług gastronomii i sportu do adaptacji**

- 1) można zmieniać strukturę usług,

- Rp** - przeznaczenie podstawowe - **tereny upraw polowych**
 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej,
 2) można lokalizować ogrody działkowe,
- Zd (Dz)** - przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących ogrodów działkowych, do adaptacji**
 1) dopuszcza się lokalizację tylko pomieszczeń o wysokości jednej kondygnacji mających charakter gospodarczy (rozumie się przez to pomieszczenia służące do przechowywania materiałów i sprzętu związanego z obsługą działki), nie mogą to być budynki: podpiwniczone, przeznaczone na stały pobyt ludzi, mogą posiadać poddasze użytkowe,
 2) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich oraz hodowli inwentarza żywego,
- Rz** - przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków zielonych (łąk, łągów i pastwisk)**
 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych,
 2) można lokalizować ogrody działkowe,
- Zp/Us** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni parkowej, sportu i rekreacji**
 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych,
- Zi** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni izolacyjnej**
 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, kubaturowych,
 2) w granicach terenów zieleni izolacyjnej, przylegającej do terenów oznaczonych symbolem G, dopuszcza się lokalizacje parkingów dla usług kultury, sportu itp.,
- Wo** - przeznaczenie podstawowe - **tereny wód otwartych**
 1) istniejący rów do zachowania,
- P** - przeznaczenie podstawowe - **projektowany parking dla samochodów osobowych,**
- Ps** - przeznaczenie podstawowe – **teren projektowanych przepompowni ścieków,**
- Ee** - przeznaczenie podstawowe - **teren istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,**
- G** - ulica główna z pasem zieleni izolacyjnej (projektowana obwodnica relacji Opole - Kędzierzyn-Koźle),
- Z** - ulica zbiorcza - ul. Oświęcimska szerokość w liniach rozgraniczających 30 m,
- L** - ulice lokalne - szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,

- D** - ulice dojazdowe - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych (z wyjątkiem drogi Z) i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustala się linię zabudowy:

- od projektowanej obwodnicy (G) - 33,0 m,
- od ul. Oświęcimskiej (Z) - 18,0 m,
- od granicy działki 4,0 m, lecz nie mniej niż 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§ 4

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

1. Elementy układu przyrodniczego stanowić będą tereny zieleni leśnej, ogródków działkowych, zieleni izolacyjnej, użytków zielonych, upraw rolnych, wód oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
2. Ustala się następujące standardy dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolami Mr, Mn/U, Mw, U:
 - * dzień - 50 dB(A)
 - * noc - 40 dB(A)
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem Mn:
 - * dzień - 45 dB(A)
 - * noc - 40 dB(A)
3. Dla ochrony wartości wynikających z jednorodnych cech architektonicznych oraz walorów zabytkowego układu zabudowy wprowadza się zalecenia budowy obiektów o podobnym charakterze oraz stosowanie dachów o kącie nachylenia 37° - 45° nawiązujących do architektury regionalnej (rodzimej).
4. Ustala się bezwzględnie zachowanie i ochronę istniejących obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych zaznaczonych na rysunku planu. Ochrona stanowisk archeologicznych powinna polegać na zapewnieniu nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji.
5. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej kontynuacji - „K”, w której obowiązuje:
 - dostosowanie obiektów o wartościach kulturowych do współczesnej funkcji,
 - dostosowanie obiektów nowych do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

6. Zachowania i ochrony wymagają następujące obiekty zabytkowe położone przy ul. Oświęcimskiej:
 - Kościół p.w. N.M.P. Kr. Polskiej z 1909 r.,
 - budynki mieszkalne nr 111, 112, 113, 116, 117, 121, 123, 125, 126 (cały zespół), 128, 129, 130, 134, 136, 138, 141, 146, 148, 149 (cała zagroda), 150, 152, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 168, 170, 172.
7. Ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji budowlanej związanej z adaptacją, przebudową lub rozbudową z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, której przebiegi przedstawiono na rysunku planu. Dla zapewnienia mieszkańcom osiedla wody w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniu przewiduje się modernizację przewodu dosyłowego $\varnothing 150$.
2. Odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych kolektorami sanitarnymi grawitacyjnymi do przepompowni ścieków P1 i P2, następnie rurociągiem tłocznym do projektowanego rurociągu grawitacyjnego, który zostanie włączony do istniejącej studzienki na rurociągu grawitacyjnym w kierunku przepompowni ścieków „Metalchemu”.
3. Głównym odbiornikiem wód opadowych z kanalizacji deszczowej projektowanej dla osiedla będą:
 - * rzeka Struga,
 - * rów melioracyjny R-R.

Rzeka Struga pod względem parametrów technicznych (przekrój koryta, rzędne dna) jest przystosowana do odbioru wód z kanalizacji deszczowej.

Rów R-R wymaga adaptacji dla potrzeb kanalizacji deszczowej. Konieczne jest pogłębienie i gruntowna odbudowa tego rowu na całej jego długości aż do ujścia do rzeki Odry.

Rowy przydrożne w obecnym stanie będą likwidowane i zastąpione projektowaną kanalizacją deszczową m.in. zamiast rowu biegnącego po wschodniej stronie ul. Oświęcimskiej przewiduje się budowę głównego kanału deszczowego z odprowadzeniem wód opadowych do rowu R-R. Projektując system kanalizacji deszczowej przyjęto zasadę odprowadzenia wód deszczowych możliwie krótkimi kanałami wprost do odbiornika.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejących linii energetycznych 15 kV relacji Groszowice - Krapkowice oraz Groszowice – Tarnów poprzez ich przebudowę, skablowanie na obszarze objętym planem i włączenie przelotowo w ciąg liniowy stacji transformatorowych. Plan adaptuje istniejące stacje transformatorowe, w tym słupową („Grotowice Wieś”) oraz ustala lokalizacje projektowanych stacji kontenerowych pokazanych na rysunku planu dla zasilania istniejących i przewidywanych odbiorców w związku z projektowaną zabudową.
5. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia pokazanej wraz z przebiegiem gazociągu w/c DN300 CN 4,0MPa na rysunku planu.

§ 6

Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 7

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U - 5 %
- 2) dla pozostałych terenów - 0 %

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Opola.

§ 10

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Grotowice w Opolu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/149/91 Rady Miasta Opola z dnia 17 grudnia 1991 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 2 z dnia 31 stycznia 1992 r.

Załącznik do uchwały stanowi mapka.