

UCHWAŁA NR XXV/368/00
Rady Miasta Opola
z dnia 25 maja 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej 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 uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. *Wiejskiej* w Opolu obejmujący obszar, którego granice stanowią:

1. od północy - odcinek ul. *Oleskiej* i linia rozgraniczająca północnej obwodnicy miejskiej,
2. od wschodu - tereny użytków rolnych,
3. od południa - zabudowa w rejonie skrzyżowania ulic *Wiejskiej* i *Sosnkowskiego*,
4. od zachodu - odcinek ul. *Wiejskiej* i ul. *Pużaka*.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. *Wiejskiej* w Opolu składa się z:

- 1) ustaleń planu - zawartych w uchwale,
- 2) rysunku planu na mapie w skali 1 : 1 000 - stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3

Ilekoć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik do 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, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi, obsługi ośrodków dyspozycji pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

§ 4

Przeznaczenie terenów

1. **MR/MN - 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) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - 3) w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług z wyłączeniem warsztatów napraw pojazdów mechanicznych, stolarskich, lakierniczych, ślusarsko-kowalskich i hurtowni,
 - 4) dopuszcza się wprowadzanie usług o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej zabudowy na działce (w tym budynków gospodarczych),
 - 5) zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego.
1. **MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej**
 - 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - 2) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - 3) dopuszcza się wprowadzanie usług nie wymagających uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie przekraczających 25 % powierzchni użytkowej zabudowy działki (w tym budynków gospodarczych), z wyłączeniem warsztatów napraw pojazdów mechanicznych, stolarskich, lakierniczych, ślusarsko-kowalskich i hurtowni,
 - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych stwarzających zagrożenie i uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 - 5) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek.

3. **MNu** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych, garaży i obiektów usługowo-rzemieślniczych,
 - 3) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - 4) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej.
4. **U/MN** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową**
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących lub grupowanych w układy szeregowe,
 - 2) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych.
4. **UO** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług oświaty**
 - 1) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów szkoły,
 - 2) dopuszcza się adaptację obiektów na inne cele usługowe, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.
6. **UKs** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług sakralnych**
 - 1) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
 - 2) dopuszcza się adaptację i przebudowę obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi.
7. **UI** - przeznaczenie podstawowe - **teren strażnicy przeciwpożarowej**
 - 1) dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejącego obiektu,
 - 2) dopuszcza się wprowadzanie innych usług, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.
8. **U** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług na wydzielonych działkach**
 - 1) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących lub grupowanych w układy szeregowe,
 - 3) dopuszcza się lokalizację pojedynczych lokali mieszkalnych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności należy bezwzględnie ograniczyć do granic własności,
 - 5) zabrania się wprowadzania do obiektów istniejących i na tereny dotychczas niezainwestowane funkcji przemysłowych,
 - 6) ustala się obowiązek likwidacji istniejących tymczasowych obiektów garażowych oraz zakazuje się ich adaptacji na cele usługowe.
9. **Uc** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług o charakterze ponadlokalnym**
 1. obiekty usługowo-handlowe, wystawiennicze, siedziby instytucji finansowych, salony sprzedaży, hotele, motele, stacje paliw, parkingi wielopoziomowe.
10. **ZI** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni izolacyjnej**
 - 1) teren należy zagospodarować zielenią urządzoną,

- 2) zakazuje się lokalizowania w pasach zieleni izolacyjnej obiektów budowlanych, kubaturowych, z wyjątkiem obiektów ozdobnych bądź symbolicznych, urządzeń terenowych takich jak: mury oporowe, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej (pompownie, komory ciepłownicze, stacje transformatorowe), zajmujące łącznie nie więcej niż 50 % powierzchni terenu zieleni.
11. **ZP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny parków i zieleńców**
- 1) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z rekreacją,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.
12. **RO** - przeznaczenie podstawowe - **tereny sadów i ogrodów przydomowych**
- 1) dopuszcza się lokalizację niewielkich, do 20 m² powierzchni użytkowej, obiektów gospodarczych, obiektów małej architektury oraz niewielkich obiektów i urządzeń służących indywidualnej rekreacji i wypoczynkowi (z wyłączeniem garaży),
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RO/MN** dopuszcza się na wniosek właścicieli gruntów lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych.
13. **RP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków rolnych**
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych i gospodarczych),
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.
14. **NOp** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków**
- 1) przepompownia ścieków winna mieć zapewniony dojazd dla służb komunalnych,
 - 2) wielkość terenu winna zapewnić zachowanie uciążliwości przepompowni w granicach ogroduzenia.
14. **EE** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń elektroenergetycznych - stacje transformatorowe**
- 1) dopuszcza się przebudowę lub zmianę urządzeń na inne związane z infrastrukturą techniczną,
 - 2) w przypadku likwidacji obiektu dopuszcza się, za zgodą właściciela, włączenie działki do terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
14. **EG** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń zaopatrzenia w gaz - stacja redukcyjno-pomiarowa**
- 1) obowiązuje strefa ochronna w granicach ogroduzenia terenu stacji redukcyjno-pomiarowej,
 - 2) w przypadku likwidacji stacji dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele usługowe.

§ 5

Lokalne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. W zabudowie oznaczonej symbolami **MR/MN**, **MN**, **MNu**, **U/MN**, **U** i **Uc** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 16 m od linii rozgraniczającej ulicy **Z 2/2**,
 - 2) 8 m od linii rozgraniczającej ulicy **Z 1/2**,
 - 3) 6 m od linii rozgraniczającej ulic **D** i **L 1/ 2**.

2. Dopuszcza się sytuowanie nowo realizowanych budynków mieszkalnych w odległości nie większej niż 1/3 długości działki budowlanej od określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. Wysokość nowo budowanej lub przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego).
4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **Uc** dopuszcza się lokalizację zabudowy o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych.
5. W nowo projektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o jednakowym procencie nachylenia połaci dachowych (nie dotyczy lukarn, wykuszów itp.), dopuszcza się dachy wielospadowe, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
6. W zabudowie oznaczonej symbolami **MNu**, **U/MN**, **U** i **Uc** dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych.
7. W zabudowie oznaczonej symbolem **MN** ogrodzenia posesji od strony terenów publicznych (ulic, placów) należy wykonywać jako ażurowe co najmniej powyżej 60 cm od poziomu terenu, przy czym łączna powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu nie może być mniejsza niż 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami. Ogrodzenia należy wykonywać z przewagą materiałów naturalnych (w tym z cegły), dopuszcza się stosowanie żywopłotów, ogrodzeń metalowych z elementów kutych.
8. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych, wyznaczanych w obrębie własności:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolami **MR/MN**, **MN**, **MNu**:
 - a) 1,5 – 2,0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1 000 m² powierzchni użytkowej usług (np. handlu),
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych lub noclegowych (kawiarnie, restauracje, bary, hotele itp.),
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolami **U/MN**, **U**, **Uc**:
 - a) 30-36 stanowisk / 1 000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 45-50 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych lub noclegowych (kawiarnie, restauracje, bary, hotele itp.).

§ 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. W zabudowie oznaczonej na rysunku planu symbolami **MN** i **MNu** dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych lub zmianę istniejących granic podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem **MN** = 20 m
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem **MNu** = 24 m
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem **MN**:
 - a) wolnostojącej = 500 m²
 - b) bliźniaczej = 350 m²
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem **MNu** = 800 m²
3. Wydzielanie działek budowlanych w wyniku wtórnych podziałów wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
4. Wydzielane w wyniku podziału działki drogi dojazdowe i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 7

Ustala się następujące standardy dopuszczalnych poziomów hałasu, mierzonego na granicy własności:

1. W zabudowie oznaczonej symbolami **MR/MN, MNu, U, UI, Uc**:
 - a) dzień - 50 dB/A,
 - b) noc - 40 dB/A.
2. W zabudowie oznaczonej symbolami **MN, UO**:
 - a) dzień - 45 dB/A,
 - b) noc - 40 dB/A.

§ 8

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (ulice i drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:
 - 1) **Z 2/2** – nowo projektowana zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 35 - 40 m,
 - 2) **L 1/2** - lokalne, szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 20 m,
 - 3) **D** - dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających 8 - 10 m,
 - 4) **DX** - ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5 m.
2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:
 - 1) ruch kołowy zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
 - 2) ruch pieszy,
 - 3) ruch rowerowy,
 - 4) zielen izolacyjną i ozdobną, w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
 - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
 - 6) infrastrukturę techniczną, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 7) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
3. Budynki mieszkalne i gospodarcze położone w liniach rozgraniczających projektowanego odcinka ulicy **Z 2/2**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przewidziane są do likwidacji.

§ 9

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę - siecią wodociagową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

2. Kanalizacja sanitarna -
 - 1) systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic) z doprowadzeniem do kolektora zbiorczego $\varnothing$ 400 biegnącego wzdłuż ul. Pużaka,
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się użytkowanie indywidualnych szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, lokalizowanych w granicach własności zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy) oraz do istniejących kolektorów $\varnothing$ 600.
4. Zaopatrzenie w gaz - z istniejącej gazowej sieci rozdzielczej.
5. Elektroenergetyka - zasilanie istniejącą siecią niskiego napięcia
 - 1) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - 2) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
6. Telekomunikacja – kablową siecią telekomunikacyjną, do czasu jej realizacji dopuszcza się użytkowanie sieci napowietrznej.
7. Usuwanie odpadów - do szczelnych pojemników przy poszczególnych posesjach. Należy zapewnić systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych.
8. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.

§ 10

Ochrona środowiska kulturowego

1. W strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
 - 1) należy nawiązać formą architektoniczną do charakteru i skali otaczającej zabudowy,
 - 2) należy stosować dachy strome o połaciach symetrycznych, regularnych, o pokryciu z dachówki lub z materiału dachówkopodobnego,
 - 3) projekty nowo realizowanych, rozbudowywanych i adaptowanych obiektów budowlanych podlegają uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków.
2. W przypadku wykonywania robót ziemnych polegających na zdejmowaniu warstwy humusu ustala się obowiązek informowania o tym właściwych służb ochrony zabytków z 7-dniowym wyprzedzeniem, w celu umożliwienia zorganizowania nadzoru archeologicznego.

§ 11

Dla istniejących na terenie objętym planem urządzeń melioracyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) należy zapewnić możliwość dostępu do istniejących rowów melioracyjnych w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw niezabudowanym pasem terenu o szerokości min. 3 m,
- 2) w przypadku realizacji inwestycji budowlanych należy uwzględnić potrzeby odtworzenia istniejącej na określonym terenie sieci drenarskiej w zakresie niezbędnym do jej prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych - koszty odtworzenia sieci drenarskiej spoczywają na Inwestorze.

§ 12

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego użytkowania od elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV zakazuje się lokalizacji nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Minimalną dopuszczalną odległość od przewodów elektroenergetycznych dla zabudowy lokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie strefy należy uzgadniać z zarządcą sieci.

§ 13

Tereny przeznaczone pod zabudowę mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępniania gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 14

W granicach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opola uchwalonego uchwałą Nr XLVI/266/93 Rady Miasta Opola z dnia 17 czerwca 1993 r.

§ 15

Ustala się 0 % stawki procentowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 17

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

Załącznik do uchwały stanowi mapa.