

UCHWAŁA NR XXX/429/00
Rady Miasta Opola
z dnia 28 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Groszowice III” w Opolu wraz z obrzeżem.

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) oraz art. 53 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 zm. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 88, poz. 554, Nr 106, poz. 668) - Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Groszowice III” w Opolu – utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DGK/MZ/1731/97 z dnia 19 czerwca 1997 r. – wraz z obrzeżem, zwany dalej planem. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią: ul. Podmiejska, ul. Księdza Jerzego Popiełuszki, ul. Kazimierza Kasperka, ul. Wawrzyńca Świerzego, tereny upraw rolnych oraz teren miejskiego składowiska odpadów
2. ~~Granice obszaru~~ obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu dzielą się na obowiązujące oraz orientacyjne – wymagające uściślenia na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Jeżeli ustalone planem przeznaczenie terenów przewiduje ich zabudowę – należy przez to rozumieć budowę nowych obiektów budowlanych, a także rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę obiektów istniejących.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać według zasad, ustalonych w stosunku do terenów, o których mowa w § 3.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na określonym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
 - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, uzupełniający lub wzbogacający przeznaczenie podstawowe,
 - 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty wyposażenia technicznego, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia o roli służebnej wobec funkcji dominujących,

- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska, a ich uciążliwość nie przekracza dopuszczalnych poziomów, określonych przepisami szczególnymi.

§ 3

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

1. **SNU** – przeznaczenie podstawowe – teren dodatkowej kwatery miejskiego składowiska odpadów komunalnych, w miejscu poeksploatacyjnego wyrobiska margli kredowych.

1) Ustala się obowiązek:

- a) wcześniejszego wysortowania odpadów dla potrzeb kompostowania i spalania, jako minimum segregacji i utylizacji – na terenie dodatkowej kwatery nie mogą być składowane odpady nie sortowane,
- b) ustanowienia strefy obserwacji o szerokości maksimum 150 m, licząc od terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej przy ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki i ulicy Podmiejskiej do granic niecki dodatkowej kwatery, jeżeli wyniki pomiarów prowadzonych w strefie obserwacji istniejącego składowiska odpadów komunalnych potwierdzą taką konieczność; część wyrobiska, położoną w tej strefie od strony ulicy Podmiejskiej należy przeznaczyć na składowanie odpadów obojętnych, tj. odpadów, w których po umieszczeniu na składowisku, nie zachodzą jakiegokolwiek przekształcenia fizyczne, chemiczne lub biologiczne.
- 2) Na etapie określania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalać:
 - 1 a) rzeczywistą szerokość strefy obserwacji lub jej zbędność – na podstawie wyników
 - 2 obserwacji i pomiarów prowadzonych dla istniejącego składowiska oraz wniosków
 - 3 opracowanej oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) obowiązek wyznaczenia oraz wielkość obszaru ograniczonego użytkowania lub jego zbędność – na podstawie dokumentów, o których mowa w pkt a),
 - c) obowiązek sprecyzowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują uciążliwość dodatkowej kwatery w stosunku do terenów sąsiednich,
 - d) obowiązek sprecyzowania rozwiązań technicznych służących ochronie wód podziemnych, w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną.

1. **ZI** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej.

Ustala się obowiązek:

- 1) stosowania pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 20 m – od północy, wschodu i południa,
- 2) wykonania na etapie rekultywacji:
 - a) odtworzenia gleby na terenie zieleni izolacyjnej,
 - b) nasadzeń zieleni izolacyjnej od północy, wschodu i południa, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni krzewiastej, z wykorzystaniem odmian bakteriobójczych i zimozielonych, odpornych na trudne warunki,

- c) wykonania tymczasowego ogrodzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów sąsiednich, łączącego się z ogrodzeniem istniejącego składowiska – ogrodzenie z siatki drobnooczkowej, obsadzone zielenią pnącą, zimozieloną,
 - d) rowu opaskowego, odprowadzającego wody opadowe z sąsiednich terenów upraw rolnych – trasa rowu zgodnie z rysunkiem planu.
1. **MN/U** – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej, z usługami nieuciążliwymi oraz urządzeniami towarzyszącymi,
- 1) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych oraz wolnostojących budynków usługowych,
 - 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, wielkość kubatury należy dostosować do skali zabudowy dominującej w otoczeniu,
 - 3) zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci głównych,
 - 4) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone do 40 % a dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych – do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (trawniki, kwietniki, ogródki),
 - 5) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - 6) dla funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności działek odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 4 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej lub na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 7) nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych od ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki ustala się na 10 m od krawędzi jezdni a od ulicy Z 2/2 – 8 m od linii rozgraniczającej.
1. **MN** – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej, z urządzeniami towarzyszącymi,
- 1) przeznaczenie dopuszczalne – budynki mieszkalne z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 2) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, wielkość kubatury należy dostosować do skali zabudowy dominującej w otoczeniu,
 - 3) zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci głównych,
 - 4) dopuszcza się pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone do 40 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (trawniki, kwietniki, ogrody),
 - 5) dla budynków mieszkalno – usługowych ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności działek odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 6) nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych od ulicy Z 2/2 ustala się na 8 m od linii rozgraniczającej.
1. **PS/U** – przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, składów, magazynów i usług,
- 1) przeznaczenie dopuszczalne – wolnostojące budynki usługowe i mieszkalno-usługowe,
 - 2) działalność nie może przekroczyć dopuszczalnych przepisami szczególnymi uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 1) dopuszcza się wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki,

- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów kubaturowych od ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki ustala się na 10 m od krawędzi jezdni, a od ulicy Z 2/2 – 8 m od linii rozgraniczającej,
 - 3) ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności działek odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 4 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej lub na 10 zatrudnionych.
1. **RP** – przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolnych,
 - 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację szklarni oraz upraw szkółkarskich, ogrzewanie szklarni – przy zastosowaniu paliw niskosiarkowych (olej opałowy, gaz).
 1. **ZN** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, z przewagą niskiej,
 - 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych,
 - 2) w ramach rekultywacji należy odtworzyć glebę i wykonać ogrodzenie tymczasowe – łącznie z terenami ZI.
 1. **NO** – przeznaczenie podstawowe – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - 1) dojazd do przepompowni od ul. Księdza Jerzego Popiełuszki ulicą Małą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację innych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej.
 1. **EE** – przeznaczenie podstawowe – teren stacji transformatorowej,
 - 1) dojazd do stacji – wspólny z dojazdem do przepompowni ścieków, jak w pkt. 8,
 - 2) realizacja wiąże się z likwidacją stacji transformatorowej, położonej w rejonie skrzyżowania ul. Kazimierza Kasperka i ul. Wawrzyńca Świerzego.
 1. **104** – numer stanowiska archeologicznego – w przypadku jakichkolwiek robót ziemnych, w tym polegających na zdjęciu warstwy humusu – ustala się obowiązek wcześniejszego informowania o tym Służby Ochrony Zabytków, celem umożliwienia nadzoru archeologicznego.
2. **Ustalenia komunikacyjne**
 - 1) Ustala się linie rozgraniczające tereny komunikacji i wprowadza następującą klasyfikację ulic i dróg:
 - a) G2/2 – ulica główna szerokość w liniach rozgraniczających = 35 m (fragment trasy obwodowej),
 - b) Z 2/2 – ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających = 30 – 35 m (fragment trasy modernizowanej drogi wojewódzkiej nr 423),
 - c) KW – droga wewnętrzna, dojazdowa,
 - 1) w liniach rozgraniczających ulic należy organizować:
 - a) ruch kołowy, zgodnie z klasyfikacją,
 - b) ruch pieszy,
 - c) ruch rowerowy,
 - d) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleni,

- 1) na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla odcinków ulic G 2/2 i Z 2/2 (będących fragmentem znacznie większej całości) winien być nałożony obowiązek sprecyzowania rozwiązań służących ochronie zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Księdza Jerzego Popiełuszki i ul. Podmiejskiej przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym,
- 2) nie dopuszcza się możliwości bezpośredniego włączenia komunikacyjnego terenów oznaczonych jako MN/U, PS/U i MN do odcinka ulicy Z 2/2,
- 3) na terenach trwale zainwestowanych linie rozgraniczające ulic mogą być korygowane przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury.

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej, istniejącej oraz projektowanej,
- 4) usuwanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników, a następnie na składowisko odpadów komunalnych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z lokalnej sieci rozdzielczej n/n,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z lokalnej sieci gazowej, będącej w budowie,
- 7) telekomunikacja – z lokalnej, kablowej sieci telefonicznej,
- 8) doprowadzenie energii cieplnej z lokalnej sieci gazowej lub z indywidualnych, alternatywnych źródeł ciepła, z preferencją paliw niskosiarkowych (olej opałowy, gaz), względnie energii elektrycznej.

1. Ochrona środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

- 1) Wszelka działalność na terenie objętym planem winna charakteryzować się brakiem uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, przekraczającej dopuszczalne poziomy, określone przepisami szczególnymi.
- 2) Przy realizacji składowiska odpadów komunalnych należy zastosować rozwiązania ograniczające jego uciążliwość do granic terenów zieleni izolacyjnej i eliminujące konieczność nakładania ograniczeń w rodzajach upraw na sąsiednich terenach użytków rolnych – co winny potwierdzić badania prowadzone w strefie obserwacji.
- 3) Maksymalna granica strefy obserwacji nie powinna przekraczać 150 m, licząc od granic niecki składowiska – kwatery dodatkowej.
- 4) Zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
- 5) Poziom hałasu w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MN/U przy ul. Księdza Jerzego Popiełuszki nie powinien przekraczać następujących wartości ekwiwalentnych:
 - a) hałas komunikacyjny

$$\text{Leq dla pory dziennej } (6^{00} - 22^{00}) = 60 \text{ dB(A)}$$

$$\text{— " — nocnej } (22^{00} - 6^{00}) = 50 \text{ dB(A)}$$
 - b) pozostałe źródła hałasu

$$\text{Leq dla pory dziennej } (6^{00} - 22^{00}) = 50 \text{ dB(A)}$$

$$\text{— " — nocnej } (22^{00} - 6^{00}) = 40 \text{ dB(A)}$$
- 1) Teren objęty planem położony jest w obszarze korytarza ekologicznego doliny Odry o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Z tego względu wszelka działalność związana z realizacją ustaleń planu musi uwzględniać zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych i wzbogacanie środowiska przyrodniczego. Dotyczy to również rekultywacji składowiska odpadów komunalnych, po jego wypełnieniu.

1. Ochrona walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego

- 1) W granicach terenu objętego planem znajduje się fragment zabudowy południowej strony ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki, na odcinku od nr 72 do nr 104. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kondygnacji), jedno i wielorodzinnej, z nielicznymi terenami o funkcji produkcyjnej i usługowej, przewidziane do adaptacji i uzupełnienia zabudową o podobnym charakterze i kształcie. Tereny te nie są objęte ochroną konserwatorską, a istniejące budynki nie demonstrowują cech kwalifikujących je do rejestru zabytków.
- 2) Zgrupowania drzew, przeważnie owocowych, występują jedynie w ogródkach przydomowych i są w całości adaptowane. Pozostałe tereny objęte planem znajdują się poza obszarami chronionego krajobrazu.
- 3) W południowo - zachodniej części terenu objętego planem, na terenie upraw rolnych, nie ulegającym zmianie przeznaczenia, znajduje się stanowisko archeologiczne nr 104, podlegające ochronie (śląd osadniczy kultury łużyckiej oraz średniowieczny punkt osadniczy).
- 4) W przypadku wykonywania robót ziemnych ustala się obowiązek wyprzedzającego informowania o tym Państwowej Służby Ochrony Zabytków, celem umożliwienia nadzoru archeologicznego, który zostanie zapewniony nieodpłatnie.
- 5) Dopuszcza się rewaloryzację wartości krajobrazowych oraz adaptację elementów zabudowy do celów współczesnych.

§ 4

1. Tymczasowy sposób zagospodarowania terenów:

- 1) Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia terenów – w razie potrzeby i na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.
- 2) Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, na etapie rekultywacji otoczenia wyrobiska, w porozumieniu z zarządcą istniejącego składowiska odpadów komunalnych – tymczasowe wypełnienie niecki wyrobiska wodą, do naturalnego jej poziomu.

§ 5

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U użytkowanych jako użytki rolne do czasu, kiedy zaczną obowiązywać ustalenia planu = 5 %
- 2) dla pozostałych terenów = 0 %

§ 6

W granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/266/93 Rady Miasta Opola z dnia 17 czerwca 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 19 z dnia 15 listopada 1993 r.

§ 7

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 8

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Opola oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 9

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

Załącznik do uchwały stanowi mapa.