

UCHWAŁA NR XXXVII/504/01

**Rady Miasta Opola
z dnia 22 lutego 2001 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Opole – Bierkowice.

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, Nr 109, poz. 1157) - Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Opole-Bierkowice, którego granice wyznaczają: ulica Wrocławska - skraj doliny Potoku Prószkowskiego – granica pasa drogowego północnej obwodnicy miasta Opola – granica gruntów wsi Sławice i gminy Dąbrowa – trasa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – odcinek ulicy Pisankowej do ulicy Etnografów – ulica Etnografów.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego Opole-Bierkowice składa się z:

- 1) ustaleń planu zawartych w uchwale,
- 2) rysunku planu na mapie podstawowej 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 planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) przepisach szczególnych – 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 terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową,
- 7) zagospodarowaniu tymczasowemu – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych,

- 9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów, skwerów, parków, wydzielonych ciągów pieszych i innych urządzeń powszechnie dostępnych lub określonych za dostępne przez samorządowe władze miejskie,
- 10) odległościach i strefach ograniczeń zabudowy – należy przez to rozumieć ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, dróg i ulic wymagających zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych.

§ 4

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. MR/MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
Na terenach tych:
 - 1) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej 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) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej adaptację 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 wprowadzenie usług o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
 - 5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.
2. MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
Na terenach tych:
 - 1) dopuszcza się odtworzenie likwidowanych i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - 2) przeznacza się wolne działki na budowę nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
 - 3) dopuszcza się zamianę planowanego rodzaju zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na bliźniaczą lub zwartą szeregową o gabarytach, cechach i na zasadach określonych planem pod warunkiem opracowania koncepcji zagospodarowania terenu,
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających uciążliwego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony) oraz nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
 - 5) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 45 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - 6) 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 § 8, ust. 5.

3. MN/U - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) przeznacza się wolne tereny na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących z usługami nie wymagającymi uciążliwego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony) oraz nie przekraczającymi 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce (w tym budynków gospodarczych),
- 2) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
- 3) dopuszcza się zamianę planowanego rodzaju zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wg ust. 2, pkt 3,
- 4) parkingi i garaże wg ust. 2, pkt 6.

4. U – ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami towarzyszącymi oznaczone:

UK - kultura, np. kościół,
 UO - oświata, np. szkoła, przedszkole,
 UZ - zdrowie, np. przychodnia lekarska, zespół gabinetów,
 UH - handel,
 UG - gastronomia,
 UR - rzemiosło,
 UI - usługi inne, np. straż pożarna,
 US - sport, np. boiska, korty,
 UN - usługi niesprecyzowane, nieuciążliwe dla środowiska i otoczenia.

Na terenach tych:

- 1) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do planowanego przeznaczenia terenu, pod zabudowę usługową,
- 2) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, 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 szczególnych,
- 5) ustala się zakaz: realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowych lub modernizowanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 8, ust. 5,
- 7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem.

5. PT – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-techniczne, przeznaczone pod następujące obiekty: drobna wytwórczość, składy hurtowe, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki komunalnej, warsztaty i stacje obsługi samochodów wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

- 1) uzależnia się ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od przedłożenia przez wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanej wg zasad ustalonych planem, w granicach uzgodnionych przez gminny organ ds. architektoniczno-budowlanych, w zakresie określającym:

- a) sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji,
 - b) układ projektowanych dojazdów wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
 - c) projektowane granice działki budowlanej,
 - d) zasadę usytuowania projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących,
- 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 3) dopuszcza się zmiany rodzaju działalności bądź technologii, pod warunkiem nie pogarszania ich wpływu na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
 - 4) ustala się zakaz: realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
 - 5) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego pod warunkiem wyposażenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz odpowiednie do potrzeb urządzenia do neutralizacji ścieków,
 - 6) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony; zaleca się usytuowanie parkingów w części terenu oznaczonego symbolem KP, w ilościach określonych w § 8, ust. 5,
 - 7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem,
 - 8) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, z wyjątkiem pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
 - 9) zakazuje się lokalizacji obiektów mogących powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania poza granicą działki.
6. LS, ZP, ZI, ZK - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny oznaczone:
- LS - lasy i zadrzewienia,
 - ZP - zieleń publiczna,
 - ZI - zieleń izolacyjna,
 - ZK - urządzenia ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą.
- Na terenach tych:
- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenu, a istniejące zespoły i okazy zieleni należy bezwzględnie chronić i pielęgnować,
 - 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania urządzeń terenowych oraz wyposażenia towarzyszącego pod warunkiem utrzymania planowanego przeznaczenia terenu,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń ochrony akustycznej), lokalizacji obiektów technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego.
7. RP, RZ, RO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny oznaczone:
- RP - użytki rolne i ogrody, uprawy polowe,
 - RZ - łąki, pastwiska i łągi,
 - RO - uprawy ogrodnicze, ogrody i sady.
- Na terenach tych:
- 1) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych i ogrodów,

- 2) 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,
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lub urządzeń związanych z obsługą własnego gospodarstwa rolnego.

§ 5

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa MR/MN, mieszkaniowa jednorodzinna MN i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN/U:

- 1) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i 11 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy,
- 2) dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym i do 14 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy w przypadku:
 - a) lokalizacji zabudowy przy ulicy Bierkowickiej i Pisankowej, pod warunkiem dokonania analizy stopnia ingerencji w chroniony krajobraz po zachodniej stronie ulicy Bierkowickiej,
 - b) dla budynków niepodpiwniczonych lub których poziomy parterów są wyniesione mniej niż 0,5 m nad teren,
- 3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 30°- 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce,
- 4) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1 m pod powierzchnią terenu, zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia,
- 5) ustala się zasadę jednakowego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic nowych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi oraz nawiązywać do sąsiadującej, istniejącej zabudowy,
- 6) ustala się wysokość usług wolnostojących na terenach MN/U, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 5 m liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu budynku,
- 7) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży, która nie może przekraczać 1 kondygnacji z dachem płaskim lub stromym,
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zasadniczej bryły budynku w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ulicę KL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicę KD,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze i ciągi pieszo-jezdne i ulicę KD z zawrotnicą.

2. Obiekty usługowe oznaczone symbolami U... :

- 1) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji i 1 m od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich - 2 kondygnacji i 8 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,

- 2) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,
- 3) ustala się obowiązujące linie zabudowy dla zasadniczej bryły budynków w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ulicę KL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicę KD,
 - c) 4 m od ciągów pieszo-jezdnych i pieszych.

§ 6

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. 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:
 - a) w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 500 m² (optymalnie 800 m²),
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 500 m²,
 - c) w ew. zabudowie szeregowej nie mniej niż 400 m².
 - 2) minimalna szerokość frontu winna wynosić:
 - a) w zabudowie wolnostojącej minimum 20 m – maksimum 25 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej minimum 18 m,
 - c) w ew. zabudowie szeregowej szerokość frontu należy określać indywidualnie, lecz nie mniej niż 6 m.
2. 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 m²,
 - 2) szerokości frontów nie więcej niż 40 m.

§ 7

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Ustala się obszary ograniczonego użytkowania terenu:
 - 1) od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, mierzony od krańcowego przewodu linii – w odległości minimum 14,5 m oraz od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV mierzony od krańcowego przewodu linii – w odległości minimum 5,2 m. W obszarach tych zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 - 2) wynikający z uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego, mierzony od krawędzi jezdni: od ulicy KG 1/ 4 w odległości 100 m oraz od ulicy KG 2x2 w odległości 80 m.
W obszarach tych:
 - a) zakazuje się realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub ich przebudowy, do czasu realizacji zabezpieczeń akustycznych: ekranów lub wałów ziemnych z zielenią towarzyszącą, na terenach określonych w planie symbolem ZK lub w obrębie terenów o innym przeznaczeniu, przylegających do ulic klasy KG,
 - b) zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, realizowanych lub poddanych przebudowie, po wzniesieniu zabezpieczeń akustycznych określonych pod lit. a) oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas,

- c) dopuszcza się, na żądanie inwestora, realizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub ich przebudowę przed wykonaniem zabezpieczeń akustycznych na planowanych terenach ZK lub w obrębie terenów o innym przeznaczeniu, przylegających do ulic klasy KG, pod warunkiem wyposażenia budynków oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, np. szczelne okna, ogrodzenia tłumiące hałas i sprawdzone badaniami akustycznymi.
2. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze są następujące:
- 1) w zakresie ochrony powietrza określa się zasady stosowania paliw stałych i płynnych dla celów grzewczych i technologicznych wg § 9, ust 2, pkt. 6 lit. a i c oraz dopuszcza się paliwa stałe do celów bytowych i grzewczych w zabudowie mieszkaniowej, istniejącej do czasu ich modernizacji,
 - 2) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania ścieków do wód podziemnych oraz gruntów na obszarach płytkiego występowania użytkowych wód podziemnych,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków nie oczyszczonych do gruntu,
 - 3) w zakresie gospodarki odpadowej ustala się:
 - a) wymóg prowadzenia zorganizowanej, komunalnej gospodarki odpadami bytowymi z mieszkalnictwa i usług oraz składowanie odpadów na składowisku poza obszarem opracowania,
 - b) zakaz gromadzenia odpadów komunalnych na terenach w obszarze objętym planem.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego na terenach przeznaczenia podstawowego mierzone na granicy własności wg przepisów szczególnych.
4. Ustala się na terenach w granicach planu, sąsiadujących z lokalnym ciągiem ekologicznym w dolinie Potoku Prószkowskiego następujące wymogi:
- 1) zakazuje się:
 - a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do cieków wodnych, wycinki gospodarczej drzew, wypalania traw i pozyskiwania darni,
 - b) inwestowania z wyjątkiem technicznych urządzeń gospodarki wodnej i podziemnych urządzeń infrastruktury komunalnej,
 - 2) zaleca się:
 - a) wzbogacenie wysokiej zieleni śródpolnej oraz skupień krzewów, szczególnie w pobliżu cieków wodnych,
 - b) ograniczenie chemicznego nawożenia terenów upraw rolnych,
 - 3) dopuszcza się wytyczanie i znakowanie ciągów pieszych i rowerowych oraz szlaków turystycznych w porozumieniu z właścicielami gruntów.

§ 8

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i określa parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej ulic:
- 1) KL - ulice klasy lokalnej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
 - 2) KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego, szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m,
 - 3) KY - ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 5 - 9 m,

- 4) KX - ciągi piesze w zieleni, szerokość w liniach rozgraniczających 5 - 15 m,
 - 5) KR – ciągi rowerowe w liniach rozgraniczających ulic.
2. W liniach rozgraniczenia dróg dopuszcza się:
- 1) ruch kołowy zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
 - 2) ruch pieszy i ruch rowerowy,
 - 3) zieleni izolacyjną i ozdobną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
 - 4) ekrany akustyczne,
 - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
 - 6) infrastrukturę techniczną na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 7) lokalizację, za zgodą zarządcy dróg i ulic, w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu, obiektów:
 - a) związanych trwale z terenem urządzeń technicznych obsługi i utrzymania ruchu,
 - b) nie związanych trwale z terenem obiektów usługowych, o powierzchni nie większej niż 10 m², np. kioski,
 - c) reklamy i tablice informacyjne.
3. KP - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią.
Na terenach tych:
- 1) zakazuje się lokalizacji garaży i zabudowy kubaturowej,
 - 2) zaleca się usytuowanie parkingów przy istniejących lub projektowanych ulicach dojazdowych,
 - 3) zaleca się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej.
4. KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny przystanku końcowego (pętla) linii autobusowych komunikacji miejskiej.
Na terenie tym:
- 1) ustala się zagospodarowanie terenu utwardzonymi dojazdami i placami postojowymi dla autobusów komunikacji miejskiej,
 - 2) ustala się wysokość obiektu przystanku autobusowego na 1 kondygnację z dachem stromym,
 - 3) zaleca się urządzenie zieleni wysokiej i niskiej.
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 aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:
- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN/MR, MN, MN/U:
 - a) 1,5- 2 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 22-24 stanowiska / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 22-24 stanowiska / 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: UK, UO, UZ, UH, UG, UR, UI, US, UN:
 - a) 30-36 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 45-50 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii lub noclegowych,
 - 3) w zabudowie produkcyjno - technicznej oznaczonej symbolem PT:
 - a) 25-30 stanowisk / 100 zatrudnionych i klientów lub 30-36 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 9

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem następujących rodzajów funkcji:

- a) stacje transformatorowe
- b) przepompownie sieciowe ścieków
- c) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne: 110 kV i 15 kV,
- d) sieć gazowa średniego ciśnienia.

EE,
Ps,

Na terenach tych:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu,
 - 3) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i niepogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
 - 4) realizację sieci i urządzeń na terenach niepublicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami.
2. Ustala się planowane zasady obsługi w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) źródłem zaopatrzenia obszaru w wodę pitną i gospodarczą jest miejski wodociąg poprzez istniejący przewód tranzytowy w ciągu ulicy Wrocławskiej oraz istniejące przewody w ulicach Bierkowickiej i Pisankowej, zabezpieczając projektowane potrzeby obszaru opracowania w ilości ogółem $Q_{\max} d = 224,2 \text{ m}^3/\text{d}$,
- b) docelowo planuje się drugostronne zasilanie od strony północnej z magistrali Dn 250,
- c) sieci wodociągowe winny być prowadzone w pasach drogowych i ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

- 2) W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:

- a) planuje się system sprowadzenia ścieków sanitarnych oparty o sieć przewodów grawitacyjnych oraz cztery pompownie do systemu kanalizacyjnego „Półwieś” miasta Opola,
- b) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- c) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjno-technicznych do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych,
- d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne, lokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

- 3) W zakresie odwodnienia wgłębnego terenu:

- a) planuje się obniżenie lustra wody gruntowej, dla potrzeb budowy sieci kanalizacyjnej oraz także posadowienia budynków, poprzez odwodnienie wgłębne do poziomu 1-1,5 m p.p.t. za pomocą sieci drenażowej,

- b) planuje się renowację i przebudowę rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk aż do Potoku Prószkowskiego.
- 4) W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:
- a) planowany system krytej kanalizacji deszczowej oparty o kanały i kolektory, rowy melioracyjne, podłączenia wpustów ulicznych i rynien budynków, podczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników (piaskownikach) lub w separatorach oraz wyloty do odbiorników odprowadzających ścieki deszczowe do okolicznych rowów melioracyjnych i Potoku Prószkowskiego,
 - b) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia ścieków deszczowych z terenów o funkcjach przemysłowych i rolniczych do kanalizacji wód opadowych pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) planuje się dostawę gazu przewodowego dla celów bytowo-gospodarczych, socjalnych i ogrzewania pomieszczeń, przy łącznym zapotrzebowaniu na gaz ok. 640 m³ /h i 701 tys. m³ /rok,
 - b) zasilanie obszaru opracowania w gaz planuje się z istniejącego gazociągu w/c DN 350, poprzez przewidziane do rozbudowy: stację redukcyjno-pomiarową I stopnia poza obszarem planu i gazociąg śr/c poniżej 0,4 Mpa - DN 150, w odrębnym układzie sieci rozdzielczej obsługującej Bierkowice, Półwieś i Sławice,
 - c) planuje się rozprowadzenie gazu do odbiorców pod średnim ciśnieniem (0,3 Mpa) w liniach rozgraniczenia ulic.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) określa się zasadę stosowania indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła opartych głównie na paliwach płynnych i gazowych oraz energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych dla celów grzewczych w budynkach mieszkalnych na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, do czasu ich późniejszej modernizacji,
 - c) stosowanie paliwa stałego w obiektach innych niż wymienione pod lit. b) może być dopuszczone na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii zapewniającej nieprzekraczanie dopuszczalnych stężeń powietrza i norm ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych,
 - d) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa, usług, zieleni i przestrzeni publicznej prowadzenia sieci ciepłych na powierzchni i powyżej terenu.
- 7) W zakresie elektroenergetyki:
- a) określa się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach opracowania oparty o linie wysokich napięć 15 kV oraz istniejące i planowane stacje transformatorowe (5 obszarów zasilania) o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej w wysokości 1,5 MW,
 - b) określa się przebieg linii elektrycznych wysokiego napięcia 15 kV: istniejących napowietrznych, istniejących przewidywanych do przebudowy i planowanych kablowych; lokalizację 2 istniejących stacji transformatorowych (Bierkowice – Golachowskiego i Bierkowice – Wieś) z planowaną wymianą transformatorów oraz 3 stacji transformatorowych planowanych, typu kablowego 15/0,4 kV ,

- c) określa się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych.
- 8) W zakresie łączności:
 - a) określa się przebieg sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) linie łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania, a jako napowietrzne na terenach pozostałych.
- 9) W zakresie oczyszczania miasta i wywozu nieczystości stałych:
 - a) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, komunalnej gospodarki odpadami komunalnymi z mieszkalnictwa i usług oraz składowanie odpadów na miejskim składowisku śmieci poza obszarem opracowania planu,
 - b) zakazuje się gromadzenia odpadów komunalnych na terenach jakiejkolwiek funkcji planu.

§ 10

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Dla terenów objętych ustaleniami planu obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1. Ustala się warunki dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochrony pośredniej krajobrazu o szerokości 100 m wokół Muzeum Wsi Opolskiej:
 - 1) uzależnia się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w strefie ochrony pośredniej krajobrazu od przedłożenia przez inwestora lub grupę inwestorów koncepcji zagospodarowania terenu zawierającej ustalenia:
 - a) dojazd do planowanych budynków jezdniami – sięgaczami od strony planowanej ulicy dojazdowej, bez dojazdu od ulicy Etnografów,
 - b) zachowanie istniejących drzew przy ulicy Etnografów oraz realizację pasa zieleni wysokiej pomiędzy ulicą Etnografów a planowaną zabudową,
 - c) opracowanie koncepcji budynków mieszkalnych uwzględniającej stosowanie jednolitych cech budynków: jak gabaryt, kąt nachylenia dachu, usytuowanie kalenicy, charakter architektury i użyte materiały budowlane (użycie drewna do wykończenia elewacji, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, ogrodzenie drewniane na słupkach stalowych lub murowanych),
 - d) uzgodnienie ze Służbą Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki w Opolu;
 - 2) ustala się zakaz realizacji usług wbudowanych i wolnostojących na działce budowlanej;
 - 3) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i 12 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy;
 - 4) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak w § 5, ust 1, pkt 3-5, 7, 8 uchwały.
2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych na inwestorze ciąży obowiązek:
 - 1) powiadomienia o znalezisku Służbę Ochrony Zabytków, Oddział Wojewódzki w Opolu,
 - 2) przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.
3. Ustala się warunki ochrony krajobrazu w strefie ukształtowanej przez istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową i jednorodziną, z zielenią towarzyszącą, na zachód od ulicy Bierkowickiej, na terenach przylegających do doliny Potoku Prószkowskiego:
 - 1) zakazuje się realizacji budynków krytych płaskim dachem,

- 2) nakazuje się stosować dach dwuspadowy,
- 3) nakazuje się utrzymać bryłę i gabaryty istniejących budynków w przypadku ich przebudowy lub odtworzenia,
- 4) ustala się, że chronionym elementem krajobrazu jest istniejąca zieleń towarzysząca, którą należy zachowywać i uzupełniać,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą użytków rolnych, nie wyższych niż 1 kondygnacja z dachem wysokim, dostosowanych do istniejących form zabudowy,
- 6) pozostałe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak w § 5, ust 1, pkt. 1- 8 uchwały.

§ 11

Tereny planowane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania dojazdów i uzbrojenia wynikających z ustaleń planu.

§ 12

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

§ 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 terenu:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| 1) tereny usług (wszystkie) | 5,0 %, |
| 2) tereny produkcyjno-techniczne | 5,0 %, |
| 3) tereny pozostałych funkcji planu | 0 %. |

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 15

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

Załącznik do uchwały stanowi mapka.