

UCHWAŁA NR XLII/554/01
Rady Miasta Opola
z dnia 28 czerwca 2001 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Opolu – Malinie.

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, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 14, poz. 124) – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Opolu – Malinie, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/69/86 Miejskiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 25 listopada 1986 r., akceptowaną uchwałą Nr X/55/91 Rady Miasta Opola z dnia 3 stycznia 1991 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 4 z dnia 3 marca 1991 r.
2. Zmiana planu obejmuje:
 - 1) Teren o powierzchni 3,4 ha, ograniczony ulicami Leonida Teligi i Konstantego Ciołkowskiego, terenem Szkoły Podstawowej nr 27 oraz terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej. Granice terenu przedstawia rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
 - 2) Teren działki nr 980/243, o powierzchni około 0,3 ha, ograniczony ulicą Miodową, działką Przedszkola Publicznego nr 33 oraz terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej. Granice terenu przedstawia rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 lub załącznik nr 2 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.

§ 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 na rysunku planu:

1. **MN/U** – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z usługami nieuciążliwymi oraz urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków mieszkalno – usługowych oraz wolnostojących budynków usługowych,
 - 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączy głównych,
 - 3) dopuszcza się pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone do 60% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną (trawniki, kwietniki, ogrody),
 - 4) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki,
 - 5) 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, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 6) dopuszcza się lokalizację towarzyszącej zabudowy gospodarczej oraz garażowej w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od ulicy Leonida Teligi – na 8 m od linii rozgraniczającej,
 - b) od ulicy Konstantego Ciołkowskiego – na 6 m od linii rozgraniczającej,
 - c) od ulicy Miodowej – na 6 m od linii rozgraniczającej.
2. **ZC** – przeznaczenie podstawowe – teren przykościelnego cmentarza wyznaniowego o powierzchni ogólnej, wynoszącej 2096 m² i powierzchni grzebalnej, wynoszącej 1254 m²,
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu cmentarza należy przewidzieć odpowiednie powierzchnie, wynikające z przepisów szczególnych, przy czym dopuszcza się adaptację położonej na terenie przykościelnym, istniejącej kaplicy na dom pogrzebowy,
 - 2) teren cmentarza należy powiązać komunikacyjnie z terenem przykościelnym oraz terenem sąsiedniego parkingu,
 - 3) na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nakłada się na wnioskodawcę obowiązek przedłożenia koncepcji zagospodarowania cmentarza i najbliższego otoczenia.
3. **ZI** – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjno – dekoracyjnej, otaczającej cmentarz i sąsiedni parking,
 - 1) zaleca się dążenie do kompozycyjnej integracji z zielenią cmentarza,
 - 2) zieleń należy realizować na podstawie odpowiednich projektów,

- 3) nasadzeń zieleni izolacyjnej należy dokonać równocześnie z rozpoczęciem użytkowania cmentarza,
 - 4) przez teren zieleni izolacyjnej przewidzieć ciąg pieszy, łączący teren cmentarza z terenami kościoła i parkingu.
4. **RO_{sz}** – przeznaczenie podstawowe – położone w strefie sanitarnej cmentarza tereny ogrodnictwa (szkółkarstwa, kwaciarstwa) z towarzyszącymi usługami handlu, urządzeniami i zielenią,
- 1) zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych oraz innych obiektów, w których produkuje się lub przechowuje artykuły żywnościowe, a ponadto ujęć wody,
 - 2) dopuszcza się inne rodzaje upraw pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego inspektora sanitarnego,
 - 3) wysokość zabudowy towarzyszącej – do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, wielkość kubatury należy dostosować do skali zabudowy dominującej w otoczeniu,
 - 4) zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci głównych,
 - 5) dopuszcza się wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki,
 - 6) dla obiektów 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, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 7) dopuszcza się możliwość dodatkowego dojazdu od strony ulicy Konstantego Ciołkowskiego poprzez teren parkingu oznaczonego symbolem Kp.
5. **Strefa ochronna sanitarna**, obejmująca tereny RO_{sz} oraz części terenów MN/U, Kp i boiska szkolnego,
- 1) ustala się sanitarną strefę ochronną wokół cmentarza o szerokości 50 m, licząc od jego granic,
 - 2) ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich nowo wybudowanych i przebudowywanych, korzystających z wody budynków lub ich części, jeżeli położone są lub będą w odległości do 150 m od granic cmentarza,
 - 3) w granicach sanitarnej strefy ochronnej cmentarza zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych, żywienia zbiorowego, w których produkuje się lub przechowuje artykuły żywnościowe, a ponadto ujęć wody i innych obiektów budowlanych, według przepisów szczególnych.
6. **Ustalenia komunikacyjne.**
- 1) Kp – teren parkingu dla samochodów osobowych, o ilości 80 – 90 miejsc postojowych,
 - 2) Dpj – poszerzenie kosztem działki 980/243, dojazdu do granicy działki 1671/1- tylko w przypadku konieczności, wynikającej z wydzielenia dodatkowej działki budowlanej z terenu działki 1671/1,
 - 3) wyznacza się linie, ustalone lub orientacyjne, rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza następującą klasyfikację:
 - a) L 1/2 - teren ulicy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12 m,
 - b) D 1/2 – tereny ulic dojazdowych, szerokość w liniach rozgraniczających minimalna – 10 m, zalecana – 12 m,
 - 4) w liniach rozgraniczających ulic należy organizować w miarę potrzeby:
 - a) ruch kołowy, zgodnie z klasyfikacją,

- b) ruch pieszzy,
- c) ruch rowerowy,
- d) urządzenia obsługi komunikacji,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleni,
- 5) na terenach zainwestowanych linie rozgraniczające terenów komunikacji publicznej mogą być korygowane na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych – do zbiorników wybieralnych, do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe, do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) usuwanie odpadów:
 - a) powstających na etapie robót budowlanych i drogowych:
 - grunt z wykopów – wykorzystanie na miejscu na cele niwelacji terenu i rekultywacji (humus),
 - odpady budowlane i drogowe – wykorzystanie gospodarcze na miejscu lub składowanie na miejskim składowisku odpadów komunalnych,
 - b) powstające na etapie użytkowania, odpady komunalne z terenów mieszkaniowych, usługowych i cmentarza – składowane w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na miejskie składowisko odpadów komunalnych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z lokalnej sieci rozdzielczej,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z lokalnej sieci gazowej lub z wykorzystaniem gazu płynnego,
- 7) telekomunikacja – z lokalnej sieci telefonicznej.

8. Ochrona środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowo - kulturowych.

- 1) wszelka działalność na terenie, objętym planem nie może powodować przekroczenia uciążliwości, określonych przepisami szczególnymi,
- 2) w zakresie ochrony wód i gruntów:
 - a) zabrania się wprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
 - b) nakazuje się, na etapie realizacji cmentarza i parkingu, wykonanie piezometru do monitorowania jakości wód podziemnych, spływających od strony cmentarza w kierunku doliny cieku Malina,
 - c) ze względu na wahania poziomu wody gruntowej w przedziale 2,0-3,0 m ppt zaleca się podniesienie rzędnej terenu o 1m, przez wykonanie nasypu, tak aby miąższość warstwy suchej, bez względu na wahania poziomu wody gruntowej, nie była mniejsza niż 2,5 m,
- 3) poziom hałasu w obrębie terenów, oznaczonych symbolami MN/U i ROsz nie powinien przekraczać następujących wartości ekwiwalentnych:
 - a) hałas komunikacyjny

leq dla pory dziennej ($6^{00} - 22^{00}$)	= 60 dB (A)
- " - nocnej ($22^{00} - 6^{00}$)	= 50 dB (A)
 - b) pozostałe źródła hałasu

leq dla pory dziennej	= 50 dB (A)
- " - nocnej	= 40 dB (A)

- 4) zaleca się sukcesywne, w stosunku do obiektów istniejących i zobowiązuje się, w stosunku do obiektów nowo budowanych, wprowadzanie alternatywnych wobec paliwa stałego źródeł ciepła, jak: gaz, olej, energia elektryczna,
- 5) należy utrzymywać dotychczasową formę przestrzenną i cechy regionalne zabudowy,
- 6) należy wzbogacać wartości krajobrazowe poprzez adaptację elementów zabudowy do potrzeb współczesnych i dodatkowe nasadzenia zieleni,
- 7) ustala się objęcie ochroną konserwatorską trzech drzew (dębów) rosnących przy ul. Konstantego Ciołkowskiego i wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1.

§ 4

Tymczasowy sposób zagospodarowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ustaleń § 3 ust. 5 pod warunkiem udostępnienia, w razie potrzeby, części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia podziemnego na zasadach, określonych przepisami szczególnymi.

§ 5

W granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Opole – Malina, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/69/86 Miejskiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 25 listopada 1986 r., akceptowaną uchwałą Nr X/55/91 Rady Miasta Opola z dnia 3 stycznia 1991 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 4 z dnia 3 marca 1991 r.

§ 6

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 7

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

- Załącznik nr 1 do uchwały stanowi mapka.
- Załącznik nr 2 do uchwały stanowi mapka.