

UCHWAŁA NR VIII/108/99
Rady Miasta Opola
z dnia 22 kwietnia 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego ODRA II 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), art. 53 ust. 1, 2, 3 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 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, z 1998 r. Nr 106, poz. 668) – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Opolu w granicach terenu górniczego ODRA II - wyznaczonego decyzją Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych nr MB-5/BK/40/82 z dnia 28 czerwca 1982 r. - zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 ustalający granice terenu objętego planem określonym w ust. 1, składający się z załączników:
 - Nr 1 - Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne
 - Nr 2 - Rekultywacja.

§ 2

Ilekoć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000,
- 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 danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.

§ 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

W granicach określonych w § 1 uchwały ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1:

PE - przeznaczenie podstawowe - **tereny powierzchniowej eksploatacji złoża wapienia i margla:**

- a) zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń służących przeróbce na miejscu pozyskanego surowca, powodujących ponadnormatywny hałas i zanieczyszczenie powietrza - mierzone na granicy własności zakładu eksploatacyjnego,
- b) ustala się obowiązek likwidacji składu materiałów wybuchowych i zakazuje się lokalizacji nowego w granicach terenu objętego planem.

P B S U - przeznaczenie podstawowe - **bazy, składy, magazyny, produkcja, usługi z towarzyszącą zielenią:**

- a) działalność nie może powodować przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza i zakłócania środowiska, określonych w przepisach szczególnych,
- b) dopuszcza się wtórne podziały terenów,
- c) 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,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony ul. Oleskiej (05 Z 1/4) wynosi 15 m od istniejącej, zachodniej krawędzi jezdni; dopuszcza się lokalizację w tej strefie utwardzonych parkingów, urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej, zieleni.

KM - przeznaczenie podstawowe - **teren bazy obsługi komunikacji miejskiej, do adaptacji.**

KS - przeznaczenie podstawowe - **tereny obsługi komunikacji**, a w szczególności stacje obsługi, handel częściami samochodowymi i akcesoriami, autosalony, stacje paliw, parkingi itp.

KSg - przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących i projektowanych zespołów garaży i parkingów.**

KK - przeznaczenie podstawowe - **tereny kolejowe do adaptacji.**

MN/MR - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi i zagrodowej:**

- a) dopuszcza się realizację zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego),
- b) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, dominującej zabudowy mieszkaniowej,
- d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleni ozdobna, ogrody itp.),
- e) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek,
- f) 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,
- g) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej mieszkalnej,
- h) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej związanej z funkcją podstawową.

MN/U - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:**

- a) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz wolno stojących obiektów usługowych,
- b) dopuszcza się realizację zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc poddasza użytkowego),
- c) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- d) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, dominującej zabudowy,
- e) dopuszcza się przeznaczanie 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.),
- f) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek,
- g) ustala się obowiązek wydzielenia w granicach własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych - minimum 22 stanowiska/1000m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 22 stanowiska/100 zatrudnionych.

MW - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oraz towarzyszących usług nieuciążliwych, urządzeń towarzyszących i zieleni:

- a) należy zachować funkcję dominującą, można intensyfikować wykorzystanie terenów,
- b) można zwiększać proporcje funkcji usługowych i urządzeń towarzyszących w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje,
- d) zapewnić 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:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej liczbie 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek,
- c) zaleca się stosowanie dachów spadowych (z możliwością wykorzystania dla celów użytkowych poddaszy),
- d) 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.

Z/US - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji:**

- a) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury,
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

ZI - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni izolacyjnej:**

- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, kubaturowych,
- b) w granicach terenów zieleni izolacyjnej, przylegających do terenów oznaczonych symbolem P B S U dopuszcza się lokalizację parkingów dla pojazdów o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 60 w jednym kompleksie,

c) minimalne szerokości pasów zieleni izolacyjnej ZI wokół terenu PE wynoszą:

- od strony zachodniej - 30 m,
- od strony północnej i północno-wschodniej - 30 m,
- od strony południowo-wschodniej - 40 m,
- od strony południowej - 15 - 20 m.

ZD - przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących ogrodów działkowych, do adaptacji.**

RP - przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków rolnych:**

- a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów wchodzących w skład gospodarstw rolnych, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej,
- b) dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.

WZ - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę**, obowiązuje strefa ochronna w granicach istniejącego ogrodzenia terenu.

WS - przeznaczenie podstawowe - **otwarte zbiorniki wodne**, przeznaczone na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

Ustalenia komunikacyjne

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:
 - a) **01 Z 1/2** - zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 30 m,
 - b) **02 Z 1/2** - zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 30 m,
 - c) **03 Z 1/2** - zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 35 m,
 - d) **04 Z 1/2** - zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 22 - 24 m,
 - e) **05 Z 1/4** - zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 40 m,
 - f) **06 L 1/2** - lokalne, szerokość w liniach rozgraniczających 15 - 25 m,
 - g) **D** - dojazdowe, wewnątrzsiedlowe, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m.
2. Na terenach trwale zainwestowanych linie rozgraniczające ulic mogą być zmieniane przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury.
3. W liniach rozgraniczających ulic należy organizować:
 - a) ruch kołowy zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi,
 - b) ruch pieszy,
 - c) ruch rowerowy,
 - d) zieleni,
 - e) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
 - f) infrastrukturę techniczną.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- d) odprowadzenie wód deszczowych - do kanalizacji deszczowej,

- e) usuwanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników i systematyczny wywóz na wysypisko odpadów komunalnych,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną - zasilanie przyłączami z lokalnej sieci rozdzielczej NN,
- g) zaopatrzenie w gaz - z lokalnej sieci gazowej,
- h) telekomunikacja - z lokalnej, kablowej sieci telekomunikacyjnej.

Ochrona środowiska naturalnego i kulturowego

1. Dopuszczalne do wprowadzenia do powietrza rodzaje i ilości substancji zanieczyszczających oraz dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2. W strefie bezpośredniego sąsiedztwa ze strefą B ochrony konserwatorskiej (przebiegającą stycznie do terenu objętego niniejszym planem), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
 - a) formą architektoniczną obiektów kubaturowych należy nawiązać do charakteru i skali otaczającej zabudowy,
 - b) należy stosować dachy strome o połaciach symetrycznych, regularnych, o pokryciu z dachówki lub z materiału dachówkopodobnego,
 - c) projekty obiektów budowlanych nowo realizowanych, modernizowanych i adaptowanych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.
3. W przypadku wykonywania robót ziemnych, polegających na zdejmowaniu warstwy humusu, ustala się obowiązek informowania o tym Służby Ochrony Zabytków celem umożliwienia nadzoru archeologicznego, który zapewni nieodpłatnie Służba Ochrony Zabytków w Opolu.

Zasady wykonywania uprawnień określonych w koncesji na wydobywanie kopaliny

1. Ustala się następujące obowiązki wobec podmiotu prowadzącego eksploatację złoża margla i wapienia:
 - a) zakazuje się wydobywania surowca ze złoża metodą strzałową,
 - b) ochronę zasobów złoża, powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem odnośnych przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
 - c) rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracania do właściwego stanu innych elementów przyrodniczych środowiska,
 - d) szczególną ochronę przed zanieczyszczaniem wód podziemnych z uwagi na położenie terenu górniczego ODRA II w obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP-336 Opole - Krapkowice i GZWP-333 Opole - Zawadzkie,
 - e) w przypadku prawnego ustanowienia form ochrony ww. Głównych Zbiorników Wód Podziemnych należy dokonać analiz odnośnie zgodności tych unormowań z ustaleniami planu i podjąć właściwe działania formalnoprawne w celu dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów szczególnych,
 - f) poniesienia kosztów związanych z realizacją pasów zieleni izolacyjnej ZI wokół wyrobiska,
 - g) ponoszenia skutków prawno-finansowych wynikających z realizacji ustaleń planu - w zakresie związanym z prowadzoną działalnością górniczą oraz z czynnościami towarzyszącymi tej działalności.
2. Ustala się następujące zasady i warunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych (odnośnie do oznaczeń rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały):

- a) rekultywację wyrobiska na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleni parkową urządzo-
ną **ZPp**, z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (np. boiska sportowe, korty tenisowe,
tory do jazdy rowerami, trasy biegowe itp.),
- b) istniejący w południowej części wyrobiska zbiornik wód opadowych i złożowych należy
adaptować na cele rekreacyjne **WSp** - obrys linii brzegowej nieobowiązujący,
- c) na terenie całego wyrobiska należy przewidzieć system odwodnienia,
- d) zapewnić odpływ nadmiaru wód z adaptowanego zbiornika wodnego przelewem skie-
rowanym do wyrobiska ODRA I; zaleca się utrzymanie rzędnej zwierciadła wody
w zbiorniku na poziomie ± 147 m n.p.m.,
- e) rekultywować w I etapie teren położony w południowej części wyrobiska, niezależnie od
postępu dalszych robót eksploatacyjnych w pozostałej części złoża.

Tymczasowy sposób zagospodarowania terenów - do czasu realizacji planu ustala się
dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

§ 4

W granicach 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. ogłoszoną w Dzienniku
Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 19 z 1993 r.

§ 5

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

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

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Opola.

§ 7

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

§ 8

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego ODRA II w Opolu
wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym
Województwa Opolskiego.

1. Załącznik numer 1 do uchwały stanowi rysunek planu ustalający granice terenu objętego planem – Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne.
2. Załącznik numer 2 do uchwały stanowi rysunek planu ustalający granice terenu objętego planem – Rekultywacja.