

UCHWAŁA NR IV/24/98
Rady Miasta Opola
z dnia 29 grudnia 1998 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Opole - Malina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775), art. 26, art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415, zm. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, Nr 141, poz. 943, z 1998 r. Nr 106, poz. 668) oraz na podstawie § 1 ust. 2 uchwały Nr XXXII/307/96 Rady Miasta Opola z dnia 28 października 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Opole - Malina – Rada Miasta Opola uchwala:

§ 1

1. Zmienia się miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Opole - Malina, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/69/86 Miejskiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 listopada 1986 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 4 z dnia 3 marca 1991 r., w części obejmującej teren działek nr nr: 1203/242, 1205/242, 1309/242, 1316/242, 726/242, 690/240 i 611/240 oraz odcinek ul. Grenadierów, oznaczony na rysunku planu symbolem "31UK,H,G,R,Z".
2. Granice terenu objętego zmianą oznaczono na rysunku planu, wykonanym w skali 1:500, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Opole - Malina w części określonej w § 1 obejmują:

Postanowienia ogólne

Ilekroć w przepisach niniejszej 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 1:500, 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 powinno przeważać na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą,
- 5) funkcjach towarzyszących - należy przez to rozumieć funkcje, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie są z nimi sprzeczne w aspekcie powodowania faktycznej uciążliwości,
- 6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej,
- 7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność, polegającą na wykonywaniu czynności na rzecz jednostek gospodarki narodowej, podmiotów gospodarczych oraz ludności, dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, z wyłączeniem możliwości lokalizacji obiektów i urządzeń zaliczonych - zgodnie z przepisami szczególnymi - do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska, a także stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad dwa kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad dwie i pół tony) transportu dostawczego.

Ustalenia szczegółowe

MN - przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo o niskiej intensywności zabudowy.

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, ze stromym dachem i użytkowym poddaszem,
- b) ustala się obowiązek stosowania dachów o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) ustala się - jako obowiązujące - stosowanie w modernizowanych i nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35 - 45°,
- d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych Miodowej i Grenadierów,
- e) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 25 % powierzchni użytkowej budynku,
- f) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym: utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy, trwałe urządzenia rekreacyjne) maksymalnie do 40 % powierzchni działek; pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- g) ogrodzenia posesji od strony terenów publicznych (ulic) należy wykonywać jako ażurowe; wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,5 m,
- h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszącej funkcji mieszkaniowej oraz wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

U/MNU - przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem funkcji usługowej, w ramach której możliwa będzie lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz usługowych.

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych ze stromym dachem i użytkowym poddaszem,
- b) ustala się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz usługowych dachów o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne

wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

- c) ustala się - jako obowiązujące - stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 35 - 45°,
- d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych Miodowej i Grenadierów oraz 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Teligi,
- e) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się obowiązek wyznaczenia w granicach własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla korzystających z usług oraz zieleni izolacyjnej; zalecane programowe wskaźniki parkingowe (dotyczą samochodów osobowych) wynoszą:
 - handel - 22-24 stanowiska/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - usługi (kawiarnie, restauracje, bary, hotele itp.) - 22-24 stanowiska/100 miejsc konsumpcyjnych - noclegowych),
- g) dopuszczalne natężenie hałasu (mierzone na granicy własności):
 - dzień - 50 dB/A,
 - noc - 40 dB/A,
 - krótkotrwałe natężenie - 70 dB/A.

EE - stacja transformatorowa - do zachowania.

DX - ulica lokalna miejska, dojazdowa, o charakterze ciągu pieszo-jezdnego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 5 m,
- b) szerokość jezdni utwardzonej - min. 3,5 m,
- c) w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono graficznie na rysunku planu, stanowiącym załącznik do uchwały.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu miejskiego.
2. Odprowadzanie nieczystości bytowo-gospodarczych - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do szczelnych bezodpływowych zbiorników, lokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych.
3. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
4. Odprowadzenie wód deszczowych - do kanalizacji burzowej osiedla Malina.
5. Usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych - do kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną - zasilanie z sieci rozdzielczej NN, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci.
7. W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej na działce nr 726/242 należy na koszt inwestora dokonać przełożenia odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej w sposób określony na rysunku planu.
8. Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej na osiedlu Malina, zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach szczególnych i normach.
9. Telekomunikacja - przyłącza z sieci rozdzielczej.

Ochrona środowiska kulturowego

W przypadku dokonania - podczas prowadzonych robót ziemnych - wszelkich odkryć archeologicznych, należy o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Wojewódzki Oddział Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. Dopuszcza się połączenie w jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki nr 1203/242 i nr 1205/242.
2. Dopuszcza się włączenie działek nr 1203/242 i nr 1205/242 do sąsiadującej od strony północnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (poza granicami planu), w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania terenów.

3. Dopuszcza się podział działki nr 726/242 na dwie działki przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego bliźniaczego.
4. Ustala się obowiązek wydzielenia z działki nr 726/242 drogi dojazdowej do obiektu stacji transformatorowej (EE) o szerokości min. 3,5 m lub ustanowienia w księdze wieczystej nieruchomości służebności drogowej w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych.

§ 3

Tereny przeznaczone w zmianie planu pod zabudowę mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 4

W granicach określonych w § 1 uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego Opole - Malina, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/69/86 Miejskiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 listopada 1986 r.

§ 5

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

- | | | |
|--------------------|-------|-----|
| 1) tereny zabudowy | MN | 0 % |
| 2) tereny zabudowy | U/MNU | 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

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

(ZAŁĄCZNIK W POSTACI MAPKI)