

Opole, dnia 27 października 2021 r.

**Opolskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
ul. Józefa Hallera 9A
45-867 Opole**

Dotyczy: wypisu i wyrysu z planu zagospodarowania przestrzennego dot. działki nr **5/60, 5/13** i **5/59** km **85** obręb **Nowa Wieś Królewska** w rejonie Alei Przyjaźni 63 w Opolu.

Wniosek z dnia 26 października 2021 r.

Według ustaleń obowiązującego **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Bolko I" w Opolu wraz z obrzeżem** zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/430/00 Rady Miasta Opola z dnia 28.09.2000r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 70 z dnia 22.11.2000r.), przedmiotowe działki położone są w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami:

- dz. nr **5/60** – **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z towarzyszącymi usługami, urządzeniami i zielenią,
- dz. nr **5/13** – **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią,
 - **D1/2** – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa,
 - **Km** – tereny placyków manewrowych na zakończeniu ulic dojazdowych,
- dz. nr **5/59** – **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią.
 - **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z towarzyszącymi usługami, urządzeniami i zielenią,

Poniżej fragmenty w/w uchwały dot. przedmiotowego terenu:

§ 2

(...)

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, których 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: (...)

2. **MN/U** - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej, z usługami nieuciążliwymi oraz urządzeniami towarzyszącymi,

- 1) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja budynków mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących budynków usługowych,
- 2) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 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 pow. użytkowej lub na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

3. **MN** - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z urządzeniami towarzyszącymi,

- 1) przeznaczenie dopuszczalne – budynki mieszkalne z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi, o pow. użytkowej nie przekraczającej 30 % pow. 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) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
- 6) 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 pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

(...)

9) **KM** - przeznaczenie podstawowe tereny placyków manewrowych na zakończeniach ulic dojazdowych,

(...)

13. Ustalenia komunikacyjne

1) Wyznacza się linie rozgraniczające (ustalone lub orientacyjne) przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza następującą klasyfikację ulic i dróg objętych planem:

(...)

- b) **Z 1/4** ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających = 35 m (fragment trasy modernizowanej drogi wojewódzkiej nr 423),
- c) **D1/2** - ulica dojazdowa przybrzeżna, szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10 m; w ramach rekultywacji należy rozebrać nieużytkowany obiekt przemysłowy, położony w trasie ulicy,
- d) **D1/2** - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 10 m,

(...)

2) 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) zieleń izolacyjno - dekoracyjną.

3) Na terenach trwale zainwestowanych linie rozgraniczające ulic mogą być korygowane przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury.

14. Zasady obsługi w dziedzinie infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, odpowiednio rozbudowanej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - istniejącej w ul. Marka z Imielnicy i przewidzianej do rozbudowy w Alei Przyjaźni,
- 3) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów, w związku z powyższym - ze względu na niedopuszczalne zanieczyszczenie bakteriologiczne wody prowadzonej rowem R-12 - należy ją oczyścić i uzyskać pozwolenie wodnoprawne na dalsze wprowadzanie do rzeki Odry,
- 4) odprowadzenie wód opadowych - do kanalizacji deszczowej, lub w przypadku jej braku - do wód powierzchniowych, po odpowiednim oczyszczeniu, w trybie przepisów szczególnych,
- 5) usuwanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych - do szczelnych pojemników, a następnie na składowisko odpadów komunalnych, zaleca się wprowadzenie segregacji odpadów,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z lokalnej sieci rozdzielczej n/n; - należy doprowadzić do skablowania napowietrznych linii ś/n i n/n przebiegających przez tereny zieleni parkowej,
- 7) zaopatrzenie w gaz - z lokalnej sieci gazowej; na etapie realizacji planu w rejonie ulicy Marka z Imielnicy należy uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, jeżeli nie będzie możliwości jego likwidacji, względnie przełożenia,
- 8) telekomunikacja - z lokalnej, kablowej sieci telefonicznej,
- 9) doprowadzenie energii cieplnej - z lokalnej sieci gazowej lub z indywidualnych, alternatywnych źródeł ciepła z preferencją paliw niskosiarkowych (olej opałowy, gaz), względnie energii elektrycznej.

15. Ochrona środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

- 1) Wszelka działalność na terenie objętym planem winna charakteryzować się brakiem uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi lub uciążliwością mieszczącą się poniżej dopuszczalnych poziomów, określonych przepisami szczególnymi.
- 2) 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.
- 3) Należy zabezpieczyć i wyeksponować wartości przyrodnicze fragmentów zbiornika wodnego i skarp, szczególnie w jego południowej części.
- 4) Należy wykorzystać w maksymalnym, uzasadnionym stopniu zielen istniejącą, wzbogacając ją nowymi nasadzeniami.
- 5) Realizacja ustaleń planu winna być poprzedzona budową kanalizacji sanitarnej w ulicy Marka z Imielnicy i Alei Przyjaźni - co warunkuje możliwość oczyszczenia ścieków opadowych, wpływających do rzeki Odry - np. rowem R-12.
- 6) Zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym.
- 7) Zabrania się wprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
- 8) Poziom hałasu w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej MN i MN/U przy Alei Przyjaźni nie powinien przekraczać następujących wartości ekwiwalentnych:
 - a) hałas komunikacyjny
 Leq dla pory dziennej (600 - 2200) = 60 dB(A) nocnej (2200 - 600) = 50 dB(A)
 - b) pozostałe źródła hałasu
 Leq dla pory dziennej (600 - 2200) = 50 dB(A) nocnej (2200 - 600) = 40 dB(A)
- 9) Realizacja ustaleń planu w zakresie modernizacji ulicy Marka z Imielnicy i Alei Przyjaźni winna uwzględnić zastosowanie odpowiednich rozwiązań, zmniejszających poziom hałasu, a warunki zabudowy i zagospodarowania terenu winny być ustalone m. in. w oparciu o ocenę oddziaływania na środowisko.

16. Ochrona walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego

1) W granicach terenu pozostałości zabudowy byłej cementowni "Bolko" (oznaczenia PS/U i MN/U) przy Alei Przyjaźni - ustala się objęcie ochroną konserwatorską:

- a) budynków mieszkalnych nr 59, 59a i 59b, figurujących w wojewódzkim wykazie zabytków,
- b) wieży ciśnień z początków XX w.,
- c) muru ogrodzeniowego od strony południowo-wschodniej i częściowo północno-wschodniej,
- d) grup starodrzewu przy wjeździe głównym i w otoczeniu wieży ciśnień.

2) W ramach ochrony walorów krajobrazowo - kulturowych należy:

- a) utrzymywać dotychczasową formę przestrzenną i cechy regionalne,
- b) eliminować czynniki degradujące układy historyczne,
- c) wzbogacać wartości krajobrazowe poprzez adaptacje elementów zabudowy do potrzeb współczesnych i dodatkowe nasadzenia zieleni,
- d) nową zabudowę oraz przebudowę istniejącej na terenach przemysłowych kształtować w dostosowaniu gabarytowym, materiałowym i dekoracyjnym do wymienionych w punkcie 1) obiektów, dla zachowania równowagi z elementami krajobrazu historycznego i współczesnego.

3) Należy zachować w możliwym zakresie układ istniejącej zieleni łąg nadodrzańskich z grupami starodrzewu, wzbogacając ją nowymi nasadzeniami łączącymi z terenami zieleni parkowej.

(...)

§ 4

Tymczasowy sposób zagospodarowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia podziemnego - w razie potrzeby i na warunkach, określonych przepisami szczególnymi.

(...)

Pełna treść uchwały dostępna jest na stronie www.opole.pl – bip – Planowanie Przestrzenne – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące.

Informacje na temat **rewitalizacji** dostępne są w zakładce - **Rewitalizacja**.

Na podstawie uchwały Nr XXXIV/706/20 Rady Miasta Opola z dnia 29 grudnia 2020 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2021r., poz. 22) w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Opolu informuję, że działki nr **5/60, 5/13 i 5/59 km 85 obręb Nowa Wieś Królewska** w rejonie **Alei Przyjaźni 63** w Opolu, **nie są położone w obszarze rewitalizacji**, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802 z późn. zm.).

Ponadto informuję, że Miasto - Gmina Opole nie posiada opracowanego Gminnego Programu Rewitalizacji oraz nie wyznaczono obszaru Specjalnej Strefy Rewitalizacji zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802 z późn. zm.).

Załącznik:

- kopia fragmentu rysunku w/w planu

Otrzymują:

- adresat
- a/a

Opłata skarbową:

- wypis: 4 strony - 30,00 zł
- wyrys: format A4 - 20,00 zł

KLAUZULA INFORMACYJNA

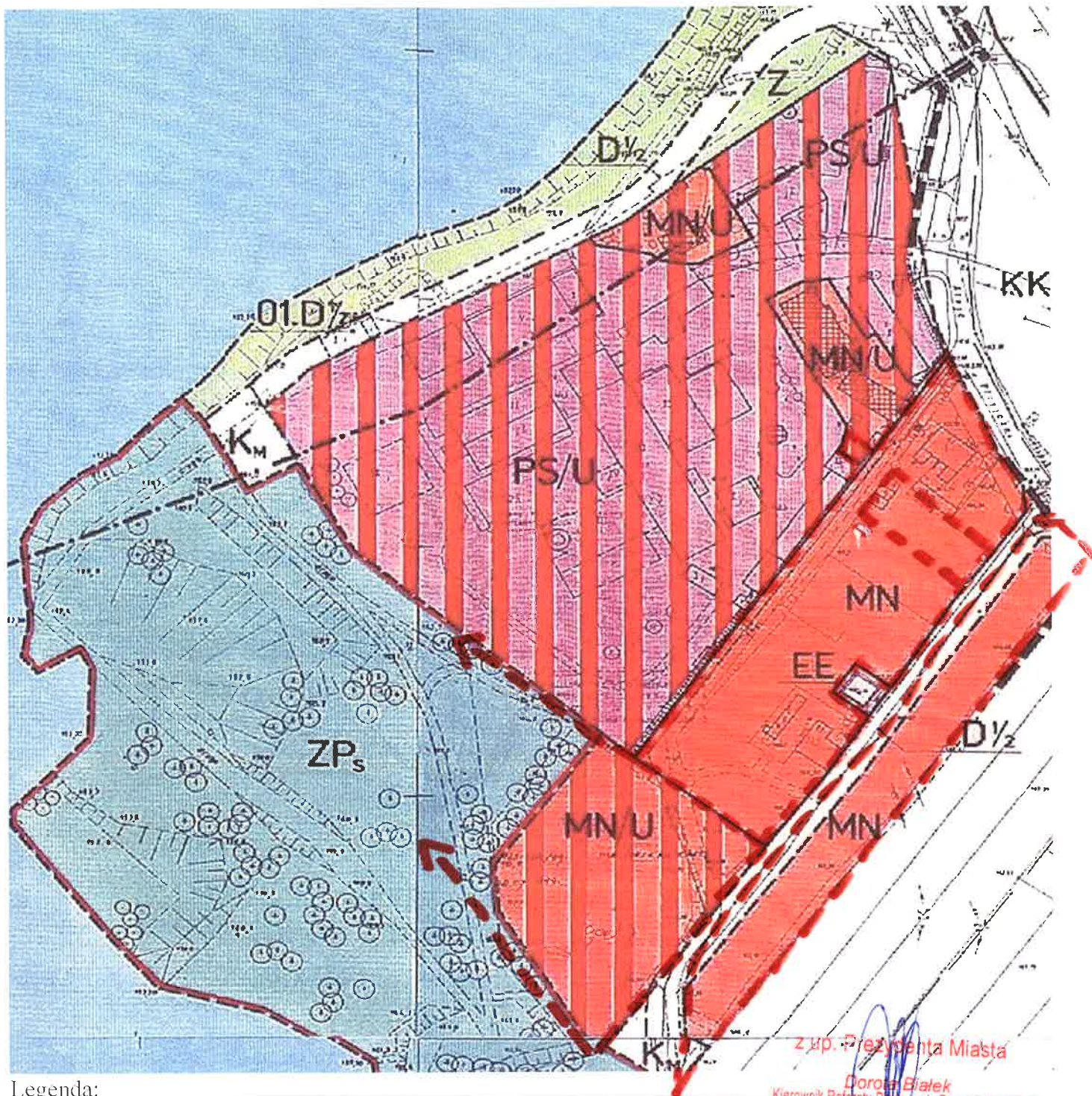
Prezydent Miasta Opola informuje, że przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się zgodnie z przepisami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych - RODO (Dz.U.UE. L z 2016r. Nr 119, str.1). Szczegółowe informacje o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych oraz o przysługujących Państwu prawach z tym związanych znajdują się na naszej stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem: www.bip.um.opole.pl w zakładce "Ochrona danych osobowych"

z up. Prezydenta Miasta
Dorota Białek
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
w Wydziale Urbanistyki, Architektury i Budownictwa

Kopia fragmentu rysunku: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego "Bolko I" w Opolu wraz z obrzeżem**

(uchwała Nr XXX/430/00 Rady Miasta Opola z dnia 28.09.2000r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 70 z dnia 22.11.2000r.))

skala 1:2000



Legenda:

	Granica obszaru objętego planem		Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach – ustalone		PS U
	Tereny wód otwartych		Tereny zieleni urządzonej niskiej i wysokiej		D $\frac{1}{2}$
	Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z towarzyszącymi usługami, urządzeniami i zielenią		Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią		KM
	Tereny zieleni parkowej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi		Granice dotychczasowego terenu górniczego utworzonego decyzją M.O.S.Z.N.i L. Nr DGK/MZ/1731/97 z dnia 19 czerwca 1997 r.		Mur objęty ochroną konserwatorską
					Orientacyjne granice działki

