

393

**UCHWAŁA NR LXII/641/10  
RADY MIASTA OPOŁA**

z dnia 28 stycznia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz w związku z Uchwałą Nr LIV/600/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i Uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Oddział 1  
Ustalenia wprowadzające**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

4. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:

1) przepisów ogólnych zawierających:

a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierające objaśnienia użytych terminów i pojęć,

b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;

2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2.1. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – pl. M. Kopernika i ulica S. Sempołowskiej, od zachodu – Młynówka, od południa – ulice: W. Korfańskiego i 1 Maja, od wschodu – ulica W. Reymonta z wyłączeniem terenu specjalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 IS.

2. Obszar objęty planem stanowi centrum miasta obejmujące zabudowę śródmiejską.

§ 3.1. Ilekroć jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;

2) planie – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

5) przeznaczeniu terenu (podstawowym przeznaczeniu terenu) – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia terenu lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;

6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 5 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu;

7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku z dopuszczeniem miejscowego wysunięcia lub cofnięcia części budynku (np. wejścia do budynku, ryzality, balkony, wykusze itp.);

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli;

9) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej, w tym umieszczania ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

10) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;

11) dominancie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów;

12) zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie, z wyjątkiem podziemnych oraz zakaz odbudowywania;

13) zakazie lokalizacji budynków – należy przez to rozumieć:

a) zakaz zwiększania liczby budynków na terenie,

b) zakaz, o którym mowa w pkt 12;

14) zakazie nadbudowy – należy przez to rozumieć, że zakaz ten nie obejmuje lukarn z jednym oknem o powierzchni nie większej od powierzchni okna znajdującego się pod lukarną na niższej kondygnacji oraz pod warunkiem:

a) jednolitych lukarn i okien na całym dachu,

b) dopuszcza się różne lukarny jeżeli wynikają z projektu przebudowy całego dachu;

15) zakazie rozbudowy – należy przez to rozumieć, że z wyjątkiem obiektów do likwidacji dopuszcza się rozbudowę do 5% powierzchni zabudowy, niezbędną do zapewnienia możliwości użytkowania obiektu;

16) poprawieniu estetyki elewacji – należy przez to rozumieć ukształtowanie elewacji wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;

17) przejściu bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w budynku przejście piesze łączące ulicę z wnętrzem kwartału;

18) obiekcie dysharmonizującym – należy przez to rozumieć obiekt, który pod względem funkcji, stylu, formy, gabarytów bądź stanu technicznego nie pasuje do otaczających budynków;

19) przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania – należy przez to rozumieć reprezentacyjną przestrzeń o nieograniczonym dostępie, wpisującą się w otaczającą zabudowę oraz odznaczającą się wysokim poziomem estetycznym zagospodarowania z zastosowaniem szlachetnych materiałów;

20) ogrodzeniu do specjalnego opracowania – należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu nawiązujące stylem do budynku funkcji podstawowej i odznaczające się wysokim poziomem estetycznym, wykonane z materiałów szlachetnych;

21) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie od 0 do 10°;

22) przedogródki – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren komunikacji zagospodarowaną obiektami małej architektury związanymi z wejściami do budynków i zielenią urządzoną – niską i ozdobną;

23) sezonowych ogródkach kawiarnianych – należy przez to rozumieć markizy, parasole itp. (niebędące tymczasowymi obiektami budowlanymi), stanowiące przedłużenie sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych;

24) kontrapasie – należy przez to rozumieć wydzielony pas w jezdni ulicy, przeznaczony dla ruchu określonej kategorii pojazdów w kierunku przeciwnym do obowiązującego pozostałe pojazdy.

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu na:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, zawierające 3 lub więcej mieszkań albo zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) zabudowę zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;

4) usługi – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

5) usługi handlu detalicznego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się sprzedaż detaliczną wszelkich towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;

6) usługi gastronomii – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie;

7) usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety lekarskie, poradnie, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, siedziby związków zawodowych, gospodarczych i stowarzyszeń;

8) usługi opieki zdrowotnej – należy przez to rozumieć szpitale, przychodnie, poradnie medyczne, zakłady opiekuńczo-lecznicze oraz żłobki wraz z obiektami towarzyszącymi, zlokalizowane na wydzielonych działkach;

9) usługi kultury – należy przez to rozumieć muzea, kościoły, galerie i wystawy, kluby muzyczne, literackie, czytelnie, biblioteki, domy kultury, świetlice itp.;

10) usługi administracji – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, rządowej i samorządowej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

11) usługi oświaty – należy przez to rozumieć publiczne i prywatne przedszkola, szkoły, ośrodki szkolno-wychowawcze oraz usługi nauki, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

12) usługi turystyki – należy przez to rozumieć hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

13) usługi obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe oraz bazy transportowe wraz z obiektami towarzyszącymi;

14) zieleń urządzoną – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni wysokiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury;

15) ciąg pieszo-jezdny – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, o nawierzchni rozbiegowej, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem;

16) ciąg pieszo-rowerowy – należy przez to rozumieć drogę dla pieszych i dla rowerów, na której w przypadku niewydzielenia ścieżki rowerowej pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed rowerem.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 4.1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) oznaczenia ogólne:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia przeznaczenia terenów;

3) elementy kompozycji:

a) obowiązujące linie zabudowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) dominanty,

d) akcenty architektoniczne,

e) przejścia bramowe, przejazdy bramowe, podcienia,

f) obiekty do likwidacji,

g) obiekty dysharmonizujące,

h) elewacje do specjalnego opracowania,

i) osie widokowe,

j) osie wglądów do wnętrz blokowych,

k) ogrodzenia do specjalnego opracowania,

l) przestrzenie publiczne do specjalnego opracowania,

m) przedogródki do zachowania,

n) formowana zieleń wysoka;

4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

a) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków,

b) obiekty zabytkowe,

c) zabytkowe kapliczki,

d) drzewostan istniejący do zachowania,

e) szpalery drzew.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

## Oddział II

### Ustalenia wspólne

§ 5.1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

1) zakaz lokalizacji usług obsługi komunikacji;  
2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, małą architekturę, komunikację wewnętrzną oraz urządzenia budowlane jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń planu;

4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi;

5) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych po spełnieniu warunków:

a) zachowanie przejść i przejazdów,  
b) stosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych,

c) dostosowanie stylu do budynków;

6) zakaz organizacji handlu obwoźnego z wyjątkiem okazjonalnych kiermaszów związanych z czasowymi imprezami;

7) zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych i ich zespołów, budynków gospodarczych i wiat z wyjątkiem przystanków autobusowych oraz osłon pojemników przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów.

2. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się wspólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy:

1) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązują:

a) pierzejowy, kwartałowy układ zabudowy,

b) dostosowanie gabarytem i formą do istniejących kamienic i obiektów zabytkowych przy uzupełnianiu zabudowy w brakujących miejscach, wskazanych liniami zabudowy,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy wyznaczona liniami zabudowy,

d) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych,

e) dopuszczenie przykrycia dziedzińców i wewnątrz blokowych dachem przeszklonym,

f) kreowanie wzdłuż ulic i ciągów pieszych usług centrotwórczych o różnej hierarchii ważności,

g) wysokość uzupełniającej zabudowy nieprzekraczająca wysokości zabytkowej zabudowy i nawiązująca do wysokości gzymsu względnie kalenicy dachu kamienic lub obiektów bezpośrednio sąsiadujących,

h) dowolna geometria dachów,

i) zasada jednolitości podziału okien na każdej elewacji w przypadku ich wymiany z zastrzeżeniem lit. k,

j) dopuszczenie różnych podziałów okien jeżeli wynikają z projektu zmiany całej elewacji,

k) dopuszczenie przebudowy logii i balkonów wyłącznie według jednego projektu całej elewacji,

l) wbudowanie wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynku względnie stosowanie modułów podziemnych;

2) w zakresie ochrony i ekspozycji kompozycji urbanistycznej obowiązują:

a) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w pasie o szerokości po 2 m od osi widokowych,

b) zakaz lokalizacji szyldów reklam przesłaniających osie widokowe,

c) zakaz przesłaniania zielenią i obiektami budowlanymi dominant i akcentów architektonicznych,

d) w pasie o szerokości po 2 m od osi widokowych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury do wysokości 1,5 m,

e) w pasie o szerokości po 1 m od osi wglądu do wnętrza blokowego dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 1,5 m;

3) w zakresie iluminacji obowiązują:

a) iluminacja stała obejmująca przestrzeń publiczną do specjalnego opracowania,

b) iluminacja okolicznościowa związana ze świętami wzbogacająca iluminację stałą,

c) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych,

d) podświetlenie numerów adresowych, nazw ulic w jednolitej formie;

4) w zakresie reklamy obowiązują:

a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i urządzeniach budowlanych w formie wolnostojących konstrukcji,

b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych,

c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:

- usytuowanie wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia,

- dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji,

- ujednolicenie formy i stylu dla tablic lub szyldów w jednej elewacji,

- zachowanie i nieprzesłanianie osi widokowych i detalu architektonicznego budynków wskazanych na rysunku planu,

- przyjęcie wskaźnika ilościowego 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji,

d) zakaz umieszczania reklam na bocznych ścianach budynków.

§ 6. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wspólne zasady ochrony, kształtowania środowiska i przyrody:

1) rewaloryzacja i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej pokazanych na rysunku planu;

2) dla drzewostanu istniejącego do zachowania obowiązują następujące ustalenia:

a) konserwacja,

b) zakaz wycinania,

c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika albo uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;

3) zagospodarowania wewnątrz blokowych i dziedzińców z zastosowaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego indywidualnie dla poszczególnych terenów;

4) zagospodarowanie wewnątrz blokowych zielenią o wysokich walorach kompozycyjnych, z elementami małej architektury;

5) wprowadzenie zieleni pnącej do wewnętrznych dziedzińców i pasaży usługowych;

6) indywidualny dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;

7) zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, względnie obniżyć ekologiczny standard warunków zamieszkiwania;

8) zakaz lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenia gazowe i pyłowe do atmosfery;

9) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;

10) zakaz, o którym mowa w pkt 9 nie dotyczy imprez masowych oraz inwestycji celu publicznego;

11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

12) zakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 pkt 5;

13) ochrona wód podziemnych – Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie – Obszaru Najwyższej Ochrony, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;

14) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowanej nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obiektów budowlanych ujętych w rejestrze zabytków, pokazanych na rysunku planu i wskazanych w załączniku nr 2, obowiązują przepisy odrębne;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe i ujęte w załączniku nr 2;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dla obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:

a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytów, kształtów dachów, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,

b) przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remonty, niezgodne z zasadami konserwatorskimi,

c) zakaz rozbudowy,

d) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na usługi lub funkcje mieszkaniowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,

e) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;

4) cały układ urbanistyczny w granicach planu obejmuje się strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

5) dla terenów w granicach strefy, o której mowa w pkt 4 wymaga się:

a) dostosowania nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do już istniejących o wartościach zabytkowych, sąsiadujących z danym terenem,

b) w przypadku odbudowy budynków innych niż określone w pkt 1 i 2 dostosowania skali, bryły i podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do sąsiadujących obiektów zabytkowych,

c) zakazu dominacji nowej zabudowy nad zabudową historyczną,

d) uzupełniania zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, kwartałowej,

e) zakazu lokalizacji na terenie lub instalowania na elewacjach i dachach budynków urządzeń technicznych i reklamowych bez powiązania z formą i detalem architektonicznym budynku,

f) zachowania zarysu historycznych kwartałów zabudowy,

g) zachowania historycznego rysunku ulic dopuszczając wtopienie krawężników w nawierzchnię,

h) stosowania kostki i płyt kamiennych w nawierzchniach ulic i placów z wyjątkiem jezdni na terenach: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 1 U/KDI,

i) stosowania materiałów szlachetnych i naturalnych (np. kamień, drewno) przy wprowadzaniu elementów małej architektury, szyldach i okuciach drzwiowych i okiennych,

j) stosowania materiałów naturalnych, ceramicznych (np. kamień, drewno, cegła licowa, dachówka) dla zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi do gromadzenia odpadów, wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym – zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej i blachy,

k) stosowania kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i ikonografii,

l) uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wyglądu tablic informacyjnych, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. c,

m) dostosowania nowych form architektonicznych na elewacjach (np. zadaszona strefa wejściowych do budynków, przebudowa lub wykonanie nowych wejść) do skali i wystroju budynku,

n) uzgodnienia lokalizacji kontenerów i pojemników do segregacji odpadów na publicznych drogach, placach, ciągach pieszych i pieszo-jezdnym z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: wielkości, materiałów i kolorystyki.

#### § 8. Brak treści

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1 ZP;
- 2) 2 ZP;
- 3) 3 ZP;
- 4) 4 ZP;
- 5) 5 ZP;
- 6) 6 ZP;
- 7) 4 MW/U;
- 8) 10 MW/U;
- 9) 13 MW/U;
- 10) 1 KDD;
- 11) 3 KDD;
- 12) 13 KDX;
- 13) 14 KDX;
- 14) 1 KP;
- 15) 3 KP.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości oraz parcelacji gruntu:

1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

3) zakaz wydzielania dla budynków, przy wyodrębnianiu własności lokali, działek niespełniających wymogów działki budowlanej;

4) nakaz regulacji według przepisów odrębnych, granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych przy wyodrębnianiu własności lokali.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

2) terenów górniczych;

3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 11. Brak treści

1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:

a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i przeciwpożarową,  
b) elementów małej architektury,  
c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów:

a) na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,

b) w garażach wielostanowiskowych,

c) w garażach wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub usługowe,

d) na parkingach przyulicznych;

3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;

4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;

5) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;

7) nakaz przeniesienia lub odpowiedniego zmodernizowania infrastruktury, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora, w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej;

8) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach gdzie jest to możliwe;

9) nakaz lokalizacji obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

10) nie wymaga się lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych wskazanych niniejszym planem, w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich;

11) dla wszystkich inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury, nakaz uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

12) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy odrębne;

13) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja buspasów oraz kontrapasów, przystanków autobusowych, w miejscach gdzie jest to możliwe;

14) dopuszcza się miejscowe poszerzenie dróg wynikające z przyczyn technicznych (np. wykopy, nasypy, skarpy, konstrukcje) jeśli realizacja drogi jest niemożliwa.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

2) dla planowanej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;

3) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) dla planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po jego niezbędnej rozbudowie;

3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

4) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.;

5) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

1) wyposażenie: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z miejskim układem kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym;

3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;

2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;

3) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują następujące ustalenia:

1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę;

2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;

3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

4) nie dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa stałe;

5) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu ich modernizacji.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:

a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,

b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,

c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;

2) lokalizacja planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga bezpośredniego dojazdu do dróg publicznych;

3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące, na terenie inwestora.

8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;

2) na trasie istniejących korytarzy radiotelekomunikacyjnych określonych na rysunku planu tworzy się strefy ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m po obu stronach osi kierunkowej korytarza radiotelekomunikacyjnego;

3) w strefie ograniczonego użytkowania określonej w pkt 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu;

4) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 3 na warunkach uzgodnionych z administratorem korytarza radiotelekomunikacyjnego;

5) dopuszcza się lokalizację masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS) na terenach oznaczonych symbolami: 2 U, 5 U, 7 U, 1 UA, 2 U/KS z uwzględnie-

niem uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w obiektach;

3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

§ 12. Wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 13. Określa się stawkę procentową w wysokości 0%, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. Brak treści

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MW, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

4) przeznaczenie minimum 5% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

5) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;

8) zakaz lokalizacji budynków;



9) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego;

10) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;

11) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX;

12) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

13) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

14) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 MW, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) usługi w parterze budynku,

b) parkingi,

c) ciągi piesze;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

4) lokalizacja od 10 do 15 miejsc postojowych;

5) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

9) maksymalna wysokość budynku 17 m;

10) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:

a) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,

b) poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;

11) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;

12) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX poprzez zjazd oznaczony na rysunku planu;

13) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

14) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MW, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) usługi w parterze budynku,

b) parkingi,

c) ciągi pieszo-jezdne;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;

4) dopuszcza się podział na dwie działki o minimalnej szerokości frontu równej szerokości elewacji frontowej budynku;

5) historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;

6) zakaz lokalizacji budynków;

7) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 12 KDX poprzez teren 7 ZP;

9) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

10) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

11) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

5) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) poza liniami, o których mowa w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

8) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

9) maksymalna wysokość budynku 17 m;

10) dach dowolny;

11) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

12) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

13) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDX;

14) ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

15) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

16) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) poza liniami, o których mowa w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

7) liczba kondygnacji nadziemnych 4;

8) dopuszcza się 5 kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;

9) wysokość budynku od 12 do 15 m;

10) dach dowolny;

11) przeznaczenie minimum 1 kondygnacji na parking;

12) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku podcieni budynków na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

13) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

14) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDX i 4 KDX;

15) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

16) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) zabudowę zamieszkania zbiorowego,

b) usługi opieki zdrowotnej,

c) usługi turystyki;

2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub kilka w dowolnych proporcjach;

3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

4) dopuszcza się ciągi piesze jako przeznaczenia uzupełniające;

5) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

6) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) poza liniami, o których mowa w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

8) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

9) maksymalna wysokość 12 m;

10) dach dowolny;

11) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu nadbudowa i rozbudowa z zachowaniem warunków określonych w pkt 6-10;

12) poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

13) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

14) obsługa komunikacyjna od terenu 7 KDX;

15) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

16) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

17) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

18) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) zabudowę zamieszkania zbiorowego,

b) usługi turystyki;

2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub kilka w dowolnych proporcjach;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) ciągi pieszo-jezdne;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;
- 5) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
- 6) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) poza liniami, o których mowa w pkt 8 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;
- 11) maksymalna wysokość budynku 15 m;
- 12) dach dowolny;
- 13) dla obiektu dysharmonizującego poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 14) ze względu na obszar przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
  - a) kompleksowa realizacja,
  - b) ogólnodostępność,
  - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
  - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
  - e) urządzenie spójnie z ulicą Krakowską,
  - f) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych,
  - g) ochrona drzewostanu istniejącego do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;
- 15) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 16) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;
- 18) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDX i 8 KDX;
- 19) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;
- 20) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
- 21) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;
- 2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;
- 3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) ciągi pieszo-jezdne;
- 4) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przeznaczenie parterów budynków na usługi;
- 6) warunki podziałów na działki:
  - a) szerokość frontu od 17 do 23 m,
  - b) powierzchnia od 3 do 6 arów;
- 7) historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych 3;
- 9) dopuszcza się 4 kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
- 10) maksymalna wysokość budynku 17 m;
- 11) zakaz zmiany kształtu dachu;
- 12) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddaszy na usługi lub funkcje mieszkaniowe pod warunkiem wykonania okien połączonych;
- 13) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 14) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) obsługa komunikacyjna od terenów 6 KDX i 8 KDX;
- 16) Brak treści
- 17) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie parterów budynków na usługi;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 4) dopuszcza się zapewnienie od 40% do 50% wymaganej liczby miejsc parkingowych na terenie 1 KS/ZP;
- 5) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

- 8) maksymalna wysokość budynku 17 m;
- 9) dach dowolny;
- 10) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:
  - a) odbudowa maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,
  - c) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz liczby kondygnacji nadziemnych – 9;
- 11) poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 12) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;
- 13) lokalizacja budynku na terenie 8 KDX pod warunkiem zachowania przejazdu o szerokości i wysokości wymaganej przepisami odrębnymi;
- 14) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 15) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) obsługa komunikacyjna od terenu 8 KDX;
- 17) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) ciągi pieszo-jezdne;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 90% powierzchni terenu;
- 4) ciągi pieszo-jezdne zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) warunki podziału nieruchomości:
  - a) szerokość frontu działki równa szerokości elewacji frontowej budynków,
  - b) powierzchnia działki od 9 do 11 arów;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami, o których mowa w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
- 9) maksymalna wysokość budynku 15 m;
- 10) dach dowolny;
- 11) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddaszy na usługi lub funkcje miesz-

kaniowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu;

12) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:

- a) poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania,
  - b) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z pkt 6;
- 13) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 14) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na cele usługi lub funkcje mieszkaniowe;
- 15) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla przedogródków do zachowania, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów o minimalnych parametrach wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni przedogródka;
- 17) obsługa komunikacyjna ciągiem pieszo-jezdnym pokazanym na rysunku planu od terenów 2 KDL i 4 KDD;
- 18) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;
- 19) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;
- 20) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;
- 2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;
- 3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) ciągi piesze;
- 4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 5) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami, o których mowa w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych 4;

- 8) maksymalna wysokość budynku 15 m;
  - 9) dach dowolny;
  - 10) dopuszcza się przeznaczenie suterenu na usługi lub parkingi;
  - 11) dla obiektu dyszharmonizującego oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem spełnienia warunków określonych w pkt 5-9;
  - 12) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
  - 13) kształtowanie północnej elewacji do specjalnego opracowania w nawiązaniu do budynku Filharmonii Opolskiej i placu Wolności;
  - 14) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX i placu Wolności;
  - 16) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;
  - 17) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;
  - 18) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
  - 19) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
    - a) parkingi,
    - b) ciągi piesze;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;
  - 4) przeznaczenie minimum 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
  - 5) przeznaczenie parterów budynków na usługi;
  - 6) lokalizacja od 20 do 30 miejsc parkingowych prostopadle do terenu 9 KDX;
  - 7) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
  - 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) liczba kondygnacji nadziemnych 5;
  - 11) maksymalna wysokość budynku 17 m;
  - 12) dach dowolny;

- 13) dla obiektu dyszharmonizującego oznaczonego na rysunku planu poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 14) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 15) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX;
- 17) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
- 18) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;
- 2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;
- 3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
  - a) parkingi,
  - b) ciągi piesze;
- 4) ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami, o których mowa w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;
- 8) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy przyległej do terenu 11 KDX pod warunkiem likwidacji zabudowy niespełniającej warunków określonych w pkt 6 i 7;
- 9) dla obiektu niespełniającego warunków określonych w pkt 6 i 7 dopuszcza się remonty i przebudowy;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;
- 11) dopuszcza się 5 kondygnację w poddaszu użytkowym w budynkach przyległych do terenu 1 KP;
- 12) maksymalna wysokość budynków 17 m;
- 13) dach dowolny;
- 14) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania oznaczonej na rysunku planu:

- a) kompleksowa realizacja,
- b) ogólnodostępność,
- c) jednolita forma obiektów małej architektury,
- d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
- e) urządzenie spójnie z terenem 1 KP i 3 KDD,
- f) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych;

15) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu poprawienie estetyki elewacji oznaczonej jako elewacje do specjalnego opracowania;

16) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

17) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

18) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

19) obsługa komunikacyjna od terenu 11 KDX;

20) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

21) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) ciągi pieszo-jezdne;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu;

4) przeznaczenie parterów budynków na usługi;

5) dopuszcza się przeznaczenie pozostałych kondygnacji nadziemnych na usługi pod warunkiem zmiany sposobu użytkowania całego budynku;

6) przeznaczeniem minimum 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

7) warunki podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki równa szerokości elewacji frontowej budynków,

b) powierzchnia działki od 7 do 13 arów;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

9) poza liniami, o których mowa w pkt 8 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

10) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;

11) maksymalna wysokość budynku 17 m;

12) dach dowolny;

13) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

14) wyeksponowanie ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu jako ogrodzenie do specjalnego opracowania;

15) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na usługi lub funkcje mieszkaniowe z zachowaniem warunku określonego w pkt 5 i zachowaniem kształtu dachu;

16) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

17) obsługa komunikacyjna od terenów 11 KDX;

18) ochrona drzewostanu istniejącego do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;

19) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

20) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie parterów budynków na usługi z możliwością wykonania nowych wejść do lokali usługowych;

2) dopuszcza się przeznaczenie pozostałych kondygnacji nadziemnych na usługi pod warunkiem zmiany sposobu użytkowania całego budynku;

3) warunki podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki równa minimum szerokości elewacji frontowej budynków,

b) powierzchnia działki od 3 do 11 arów;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) poza liniami, o których mowa w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

6) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) dach dowolny;

9) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddaszy na usługi lub funkcje mieszkaniowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu;

10) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

11) obsługa komunikacyjna od terenu 15 KDX;

12) dopuszcza się lokalizację zjazdów w przejściach bramowych oznaczonych na rysunku planu;

13) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2 i pkt 3;

14) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 5.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi kultury;

2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi piesze,

c) ciągi pieszo-jezdne;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

6) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

7) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;

8) ciągi pieszo-jezdne zgodnie z rysunkiem planu;

9) lokalizacja od 10 do 20 miejsc postojowych przylegających do terenu 12 KDX;

10) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

12) poza liniami, o których mowa w pkt 11 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

13) liczba kondygnacji nadziemnych 4;

14) maksymalna wysokość budynku 12 m;

15) dach płaski;

16) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu poprawienie estetyki elewacji oznaczonych jako elewacje do specjalnego opracowania z zastrzeżeniem pkt 17;

17) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

18) na obszarze przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania oznaczonej na rysunku planu:

a) kompleksowa realizacja,

b) ogólnodostępność,

c) jednolita forma obiektów małej architektury,

d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,

e) urządzenie spójnie z terenem 1 KP,

f) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych;

19) obsługa komunikacyjna od terenów 9 KDX i 12 KDX;

20) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

21) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

22) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi administracji;

2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

4) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

5) zapewnienie miejsc parkingowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) poza liniami, o których mowa w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

9) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

10) maksymalna wysokość budynku 16 m;

11) dach dowolny;

12) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu:

a) poprawienie estetyki elewacji zgodnie z pkt 13,

b) nadbudowa zgodnie z pkt 9 i 10;

13) dla elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania poprawienie estetyki w istniejących budynkach lub wyeksponowanie elewacji w nowych budynkach;

14) obsługa komunikacyjna od terenu 12 KDX;

15) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

16) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

17) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym

szym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

5) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

6) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;

7) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;

8) warunki podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki od 16 do 50 m,

b) powierzchnia działki od 6 do 12 arów;

9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

10) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;

11) maksymalna wysokość budynku 16 m;

12) dach dowolny;

13) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonego na rysunku przejścia bramowego na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

14) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

15) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

16) obsługa komunikacyjna od terenu 12 KDX;

17) ochrona drzewostanu istniejącego do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;

18) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

19) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;

5) przeznaczeniem minimum 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

6) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;

7) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) poza liniami, o których mowa w pkt 8 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

10) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

11) maksymalna wysokość 15 m;

12) dach dowolny;

13) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu rozbudowa i nadbudowa zgodnie z pkt 8-12 i zastrzeżeniem pkt 14;

14) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

15) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

16) przejazd bramowy zgodnie z rysunkiem planu;

17) obsługa komunikacyjna od terenu 18 KDX poprzez ciąg pieszo-jezdny, o którym mowa w pkt 6;

18) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

19) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

20) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

21) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) zabudowę zamieszkania zbiorowego,



b) usługi turystyki,  
c) usługi administracji;  
2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub kilka w dowolnych proporcjach;  
3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;  
4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:  
a) parkingi,  
b) ciągi pieszo-jezdne,  
c) ciągi piesze;  
5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;  
6) przeznaczenie minimum 10% powierzchni terenu na zieleni urządzonej;  
7) ciągi pieszo-jezdne zgodnie z rysunkiem planu;  
8) ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;  
9) warunki podziału nieruchomości:  
a) szerokość frontu działki od 16 do 80 m,  
b) powierzchnia działki od 6 do 29 arów;  
10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;  
11) poza liniami, o których mowa w pkt 10 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;  
12) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;  
13) maksymalna wysokość budynku 17 m;  
14) dach dowolny;  
15) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu:  
a) odbudowa do 4 kondygnacji,  
b) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;  
16) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;  
17) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;  
18) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;  
19) dla przedogródków do zachowania, oznaczonych na rysunku planu:  
a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,  
b) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów o minimalnych parametrach wynikających z przepisów odrębnych,  
c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni przedogródka,  
d) zachowanie oryginalnych ogrodzeń;  
20) obsługa komunikacyjna od terenów 16 KDX i 17 KDX;  
21) ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

22) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

23) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) zabudowę zamieszkania zbiorowego,  
b) usługi turystyki;

2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub kilka w dowolnych proporcjach;

3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,  
b) ciągi piesze;

5) ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;

6) warunki podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki równa szerokości elewacji frontowej budynku,

b) powierzchnia działki od 3 do 15 arów;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) poza liniami, o których mowa w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

9) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

10) maksymalna wysokość budynku 15 m;

11) dach płaski;

12) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu poprawienie estetyki elewacji oznaczonych jako elewacje do specjalnego opracowania;

13) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

14) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

15) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

16) dla przedogródków do zachowania, oznaczonych na rysunku planu:

a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

b) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów o minimalnych parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni przedogródka;

17) obsługa komunikacyjna od terenu 18 KDX;

18) zakaz obsługi komunikacyjnej, w tym organizacji dostaw do usług od ul. 1 Maja;

19) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

20) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

21) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;

2) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) ciągi piesze;

4) ciągi pieszo-jezdne zgodnie z rysunkiem planu;

5) ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;

6) warunki podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki równa szerokości elewacji frontowej budynku,

b) powierzchnia działki od 8 do 17 arów;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) poza liniami, o których mowa w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem zabytkowej zabudowy;

9) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

10) maksymalna wysokość budynku 15 m;

11) dach dowolny;

12) lokalizacja budynku na terenie 19 KDX pod warunkiem zachowania przejazdu o szerokości i wysokości wymaganej przepisami odrębnymi;

13) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu poprawienie estetyki elewacji oznaczonych jako elewacje do specjalnego opracowania, z zastrzeżeniem pkt 14;

14) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

15) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

16) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

17) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

18) dla przedogródków do zachowania, oznaczonych na rysunku planu:

a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

b) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów o minimalnych parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni przedogródka;

19) obsługa komunikacyjna od terenu 19 KDX;

20) zakaz obsługi komunikacyjnej, w tym organizacji dostaw do usług od ul. 1 Maja;

21) ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

22) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 20 MW/U, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi administracji;

2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub kilka w dowolnych proporcjach;

3) w budynkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się lokalizację usług pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkaniowej i usługowej;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) ciągi piesze;

5) ciągi pieszo-jezdne zgodnie z rysunkiem planu;

6) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

7) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) poza liniami, o których mowa w pkt 8 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami historycznej zabudowy;

10) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

11) maksymalna wysokość budynku 20 m;

12) dach płaski;

13) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu poprawienie estetyki elewacji oznaczonych jako elewacje do specjalnego opracowania;

14) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

15) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację oznaczonych na rysunku przejść bramowych na usługi lub funkcje mieszkaniowe;

16) poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;

17) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

18) obsługa komunikacyjna od terenu 10 KDX;

19) zakaz obsługi komunikacyjnej, w tym organizacji dostaw do usług od ul. 1 Maja;

20) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

21) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

22) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się również:

a) usługi turystyki,

b) mieszkania towarzyszące;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi piesze;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu;

5) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

8) zakaz lokalizacji budynków;

9) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;

10) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt dysharmonizujący i obiekt do likwidacji;

11) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

12) dla ogrodzeń do specjalnego opracowania oznaczonych na rysunku planu:

a) jednolita forma,

b) stosowanie materiałów szlachetnych,

c) dostosowanie stylu do budynków;

13) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

14) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDX, 2 KDX i 3 KDX;

15) ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

16) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się również:

a) usługi administracji,

b) mieszkania towarzyszące;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi piesze;

3) przeznaczenie minimum 1 kondygnacji na parking;

4) warunki podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki równa szerokości elewacji frontowej budynku,

b) powierzchnia działki od 8 do 17 arów;

5) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) poza liniami, o których mowa w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

7) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 17 m;

9) dach dowolny;

10) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

11) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację podcieni, oznaczonych na rysunku planu, na usługi;

12) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDX, 2 KDX i 3 KDX;

13) zakaz obsługi komunikacyjnej, w tym organizacji dostaw do usług od terenu 2 KDD;

14) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2 i pkt 3;

15) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) ciągi piesze;

2) ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się podział na 4 działki o powierzchni minimum 6 arów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) poza liniami, o których mowa w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

6) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

- 8) dach dowolny;
- 9) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację przejść bramowych, oznaczonych na rysunku planu, na usługi;
- 12) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 13) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDX i 6 KDX;
- 14) zakaz obsługi komunikacyjnej, w tym organizacji dostaw do usług od terenu 2 KDD;
- 15) ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;
- 16) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;
- 17) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 4) maksymalna wysokość budynku 17 m;
- 5) dach dowolny;
- 6) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:
  - a) odbudowa maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,
  - c) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz liczby kondygnacji nadziemnych – 7,
  - d) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 7) obsługa komunikacyjna od terenu 8 KDX;
- 8) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
- 9) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające parkingi;
- 2) lokalizacja od 20 do 30 miejsc postojowych wbudowanych w budynek usługowy;
- 3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
- 6) maksymalna wysokość budynku 15 m;
- 7) dach dowolny;
- 8) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:
  - a) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,
  - b) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 9) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację oznaczonego na rysunku przejścia bramowego na usługi;
- 10) dopuszcza się rozbudowę budynku pod warunkiem wykonania podcieni budynku oznaczonych na rysunku planu;
- 11) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) obsługa komunikacyjna od terenu 7 KDX;
- 13) zakaz obsługi komunikacyjnej, w tym organizacji dostaw do usług od terenu 2 KDD;
- 14) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
  - a) mieszkania towarzyszące,
  - b) parkingi,
  - c) ciągi piesze;
- 2) lokalizacja od 5 do 10 miejsc postojowych w parkingu wbudowanym;
- 3) ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 7) maksymalna wysokość budynku 15 m;
- 8) dach dowolny;

9) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu przebudowa i nadbudowa zgodnie z ustaleniami pkt 5-8 i zastrzeżeniem pkt 10;

10) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

11) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

12) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX;

13) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

14) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające parkingi;

2) lokalizacja od 20 do 30 miejsc postojowych w parkingu wbudowanym;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) poza liniami, o których mowa w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

6) liczba kondygnacji nadziemnych 4;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) dach dowolny;

9) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

10) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 11 KDX i 13 KDX;

12) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

13) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

14) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające parkingi;

2) lokalizacja od 2 do 5 miejsc postojowych;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba kondygnacji nadziemnych 1;

6) maksymalna wysokość budynku 7 m;

7) dach wielospadowy;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 15 KDX;

9) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające parkingi;

2) lokalizacja od 10 do 15 miejsc postojowych;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba kondygnacji nadziemnych 4;

6) maksymalna wysokość budynku 15 m;

7) obsługa komunikacyjna od terenu 12 KDX;

8) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

9) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi administracji;

2) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające parkingi;

3) przeznaczenie minimum 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) poza liniami, o których mowa w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

7) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 12 m;

9) dach dowolny;

10) obsługa komunikacyjna od terenów 13 KDX i 18 KDX;

11) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie uzupełniające – parking wbudowany;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

3) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

4) dopuszcza się podział na działki o powierzchni minimum 5 arów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) dach dowolny;

9) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu rozbudowa i nadbudowa zgodnie z pkt 5-8 i zachowaniem pkt 10;

10) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

11) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

12) obsługa komunikacyjna od terenów 10 KDX, 17 KDX, 19 KDX;

13) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

14) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi turystyki;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi piesze;

3) lokalizacja wymaganej liczby miejsc postojowych w parkingu podziemnym lub wbudowanym;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między

sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) poza liniami, o których mowa w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

7) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 9;

8) maksymalna wysokość budynku 30 m;

9) dach dowolny;

10) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację przejścia bramowego na usługi;

11) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

12) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

13) obsługa komunikacyjna od terenu 18 KDX;

14) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

15) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

16) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13 U, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) ciągi piesze;

2) przeznaczenie minimum 1 kondygnacji na parking;

3) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;

4) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

5) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;

8) maksymalna wysokość budynku 17 m;

9) dach dowolny;

10) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację przejść bramowych, oznaczonych na rysunku planu, na usługi;

11) poprawienie estetyki elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;

12) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

13) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

14) obsługa komunikacyjna od terenu 12 KDX poprzez ciąg pieszo-jezdny;

15) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

16) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 UA, przeznaczonym na usługi administracji, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

- a) usługi handlu,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi turystyki,
- d) usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
- e) usługi opieki zdrowotnej;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
  - b) ciągi pieszo-jezdne,
  - c) mieszkania towarzyszące;
- 3) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 7) maksymalna wysokość budynku 15 m;
- 8) dach dowolny;
- 9) zakaz przebudowy mającej na celu adaptację przejść bramowych, oznaczonych na rysunku planu, na usługi;

10) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu:

- a) odbudowa maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,
- c) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz liczby kondygnacji nadziemnych – 10;
- d) dopuszcza się umieszczenie jednej reklamy lub jednego nośnika reklamowego na obiekcie:
  - od strony terenu 1 U/KDI,
  - o wymiarach minimum 10 m x 15 m,
  - do czasu realizacji budynku na terenie 1 U/KDI;

11) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

12) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

13) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDX oraz na zasadzie prawoskrętów z ulicy na terenie 1 U/KDI;

14) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 UA, przeznaczonym na usługi administracji, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

- a) usługi turystyki,
- b) usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
  - b) ciągi pieszo-jezdne;
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości na dwie działki o szerokości frontu równej szerokości elewacji frontowej budynku;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami, o których mowa w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;
- 6) utrzymanie liczby kondygnacji i wysokości zabytkowej zabudowy;
- 7) zachowanie kształtu dachów;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDD, 14 KDX;
- 9) ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;
- 10) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 UO, przeznaczonym na usługi oświaty, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

- a) usługi,
  - b) usługi administracji,
  - c) usługi turystyki;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:
- a) parking podziemny,
  - b) ciągi pieszo-jezdne,
  - c) usługi sportu i rekreacji;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) poza liniami, o których mowa w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabytkowej zabudowy;

7) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 15 m;

9) dach dwu lub wielospadowy;

10) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDD, 14 KDX, 15 KDX;

12) ochrona drzewostanu istniejącego do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;

13) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

14) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

15) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 UZ, przeznaczonym na usługi opieki zdrowotnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) usługi,

b) usługi administracji,

c) usługi turystyki;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) zieleń urządzona;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;

5) przeznaczenie minimum 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

9) maksymalna wysokość budynku 15 m;

10) dach dowolny;

11) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu nadbudowa i rozbudowa zgodnie z pkt 7-10 i zastrzeżeniem pkt 12;

12) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

13) wyeksponowanie ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu jako ogrodzenie do specjalnego opracowania;

14) obsługa komunikacyjna od terenów 3 KDL poprzez zjazd oznaczony na rysunku planu i 7 KDX;

15) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 UZ, przeznaczonym na usługi opieki zdrowotnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) usługi,

b) usługi administracji;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) zieleń urządzona;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;

5) przeznaczenie minimum 5% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;

9) maksymalna wysokość budynku 15 m;

10) dach dowolny;

11) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

12) obsługa komunikacyjna od terenu 11 KDX;

13) ochrona drzewostanu istniejącego do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;

14) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 UZ, przeznaczonym na usługi opieki zdrowotnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) usługi,

b) usługi administracji;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;



3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu;

5) przeznaczenie minimum 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

6) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

7) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) poza liniami, o których mowa w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się obrysami zabytkowej zabudowy;

9) liczba kondygnacji nadziemnych 4;

10) maksymalna wysokość budynku 15 m;

11) dach dwu lub wielospadowy;

12) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:

a) odbudowa maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,

c) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz liczby kondygnacji nadziemnych – 5;

13) dla przedogródków do zachowania, oznaczonych na rysunku planu:

a) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

b) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów o minimalnych parametrach wynikających z przepisów odrębnych,

c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni przedogródka;

14) poprawienie estetyki elewacji oznaczonych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

15) obsługa komunikacyjna od ulicy Korfantego poprzez zjazd oznaczony na rysunku planu;

16) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

17) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

18) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 UZ, przeznaczonym na usługi opieki zdrowotnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi;

2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające parkingi;

3) przeznaczenie minimum 1 kondygnacji na parking;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) dach dowolny;

9) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu rozbudowa i nadbudowa zgodnie z pkt 5-8;

10) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX;

11) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

12) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

13) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U/KDI, przeznaczonym na usługi i komunikację, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również:

a) usługi administracji,

b) usługi turystyki;

2) przeznaczenie minimum 1 kondygnacji na parking;

3) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się podział nieruchomości po zrealizowaniu zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

7) maksymalna wysokość budynku 18 m;

8) dach dowolny;

9) dopuszcza się lokalizację budynku pod warunkiem wykonania podcieni budynku oznaczonych na rysunku planu dla prawidłowego funkcjonowania komunikacji;

10) usytuowanie dominanty zgodnie z rysunkiem planu;

11) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

12) ochrona drzewostanu istniejącego do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;

13) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U/KS, przeznaczonym na usługi

i komunikację – parking, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenie podstawowego dopuszcza się również:

- a) usługi administracji,
- b) usługi turystyki;

2) przeznaczenie minimum 3 kondygnacji na parking;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

6) maksymalna wysokość budynku 18 m;

7) dach dowolny;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDX;

9) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 U/KS/K, przeznaczonym na usługi, komunikację – parking oraz infrastrukturę techniczną – kanalizację, obowiązują następujące ustalenia:

1) zapewnienie funkcjonowania i dostępu do istniejącego podziemnego zbiornika retencyjnego;

2) przeznaczenie minimum 3 kondygnacji na parking;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

6) maksymalna wysokość budynku 15 m;

7) dach dowolny;

8) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 9 KDX;

10) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

11) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KS/ZP, przeznaczonym na komunikację – parking i zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) lokalizacja parkingu podziemnego pod warunkiem zagospodarowania stropu garażu na zieleń urządzoną;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się wyłącznie przebudowę;

4) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

5) ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;

6) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDX i 8 KDX;

7) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,

b) ciągi piesze;

2) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) rekompozycja zieleni;

5) zakaz lokalizacji budynków;

6) lokalizacja obiektów małej architektury;

7) lokalizacja miejsc widokowych;

8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

9) akcenty architektoniczne zgodnie z rysunkiem planu;

10) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

a) kompleksowa realizacja,

b) ogólnodostępność,

c) jednolita forma obiektów małej architektury,

d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,

e) urządzenie spójnie z terenami 1 KDD i 3 KP;

11) ekspozycja terenu 1 WS z ciągu pieszego, o którym mowa pkt 2, polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami, wysoką zielenią, obiektami małej architektury;

12) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

13) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nie przekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 3 uchwały.

49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,  
b) ciągi piesze;

2) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

6) lokalizacja obiektów małej architektury;

7) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

a) kompleksowa realizacja,

b) ogólnodostępność,

c) jednolita forma obiektów małej architektury,

d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,

e) urządzenie spójnie z terenami 4 ZP i 13 KDX;

8) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,  
b) ciągi piesze,

c) ustęp publiczny (szalet miejski);

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) liczba kondygnacji nadziemnych 1;

5) maksymalna wysokość budynku 6 m;

6) zachowanie kształtu dachu;

7) zakaz lokalizacji:

a) miejsc postojowych,

b) usług;

8) lokalizacja obiektów małej architektury;

9) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

10) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

a) kompleksowa realizacja,

b) ogólnodostępność,

c) jednolita forma obiektów małej architektury,

d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,

e) urządzenie spójnie z terenami 14 KDX;

11) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3;

12) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,

b) ciągi piesze;

2) ciąg pieszy zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

6) lokalizacja obiektów małej architektury;

7) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

a) kompleksowa realizacja,

b) ogólnodostępność,

c) jednolita forma obiektów małej architektury,

d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,

e) urządzenie spójnie z terenami 2 ZP i 13 KDX;

8) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,

b) ciągi piesze;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

5) lokalizacja obiektów małej architektury;

6) wyeksponowanie ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu jako ogrodzenie do specjalnego opracowania;

7) na obszarze przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się:

a) lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych,

b) lokalizację placu zabaw o maksymalnej powierzchni 2 ary;

8) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

53. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,

b) ciągi piesze;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

5) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych powiązanych z terenem 1 U;

6) akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu;

7) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

a) kompleksowa realizacja,

b) ogólnodostępność,

c) jednolita forma obiektów małej architektury,

d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych;

8) poprawienie estetyki ogrodzenia wskazanego na rysunku planu jako ogrodzenie do specjalnego opracowania;

9) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 ZP, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) parkingi;

2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego w nawiązaniu do terenów 13 U, 14 MW/U;

5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla terenu 3 MW;

6) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

7) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 WS, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

5) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nie przekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 3 uchwały.

56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KPP, przeznaczonym na plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

2) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KP, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się również ciąg pieszo-rowerowy z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się ciąg rowerowy pod warunkiem niewydzielania ścieżki rowerowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;

5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi;

a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,  
b) na okres maksimum 14 dni,  
c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść;

6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

a) kompleksowa realizacja,  
b) ogólnodostępność,  
c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,  
d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,  
e) urządzenie spójnie z terenami 1 KDD, 3 KDD, 13 KDX i placem przeddworcowym,  
f) wprowadzenie formowanej zieleni zgodnie z § 6 pkt 1;  
7) usytuowanie dominanty zgodnie z rysunkiem planu;  
8) wyeksponowanie osi widokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;  
9) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

10) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

11) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

58. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 KP, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;  
2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni;  
3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;  
4) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego jako obiekt do likwidacji;  
5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 KP, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;  
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;  
3) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie spójnie z terenem 1 ZP, 1 KDD;  
4) wyeksponowanie osi widokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

6) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

7) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nie przekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 3 uchwały.

60. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDL, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;  
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;  
3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;  
4) wyeksponowanie osi widokowej zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;  
5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 KDL, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;  
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;  
3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;  
4) wyeksponowanie osi widokowej zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;  
5) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;  
6) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;  
7) ścieżka rowerowa zgodnie z rysunkiem planu;  
8) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 KDL, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;  
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;  
3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDD, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 14 x 14 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie spójnie z terenem 1 ZP;
- 6) wyeksponowanie osi widokowej zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 7) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 8) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
- 9) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 KDD, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 KDD, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizacja od 10 do 20 miejsc postojowych;
- 4) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 14 x 14 m;
- 5) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie spójnie z terenem 1 KP;

6) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;

7) wyeksponowanie osi widokowej zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

8) ciąg rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;

9) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

10) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

66. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 KDD, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi drogi;
- 4) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;
- 5) ciąg rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

67. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 3) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

68. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

69. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

4) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

70. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;

3) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

4) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

71. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizacja od 15 do 25 miejsc postojowych;

4) zachowanie budynku nad przejściem bramowym zgodnie z ustaleniami dla terenu 3 U;

5) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

6) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

72. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

4) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 10 x 10 m;

5) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

6) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

73. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizacja od 10 do 20 miejsc postojowych;

4) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 10 x 10 m;

5) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

6) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

74. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

4) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 12 x 12 m;

5) lokalizacja budynku nad przejściem bramowym zgodnie z ustaleniami dla terenu 6 MW/U;

6) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

75. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 9 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

4) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;

5) wyeksponowanie osi wglądów do wnętrza blokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

6) ze względu na położenie w strefie „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;

7) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

76. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 3) narożne ścięcia o wymiarach minimum 5 x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachowanie budynków nad przejściami bramowymi zgodnie z ustaleniami dla terenu 20 MW/U;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

77. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 3) narożne ścięcia o wymiarach minimum 5 x 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 6) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;
- 7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

78. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 3) narożne ścięcia o wymiarach minimum 5 x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do osi publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 6) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
- 8) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym

uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

79. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizacja od 10 do 20 miejsc postojowych;
- 4) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 14 x 14 m;
- 5) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie spójnie z terenem 1 KP;
- 6) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;
- 7) wyeksponowanie osi widokowej zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 8) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5;
- 9) ze względu na średniowieczne nawarstwienia kulturowe prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym po wcześniejszym uzgodnieniu projektu inwestycji z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

80. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie spójnie z terenem 3 ZP;
- 5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

81. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakończeniem placem do zawracania o wymiarach minimum 9 x 14 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;



6) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

82. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) ochrona szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z § 6 pkt 1;
- 5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

83. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 3) narożne ścięcia o wymiarach minimum 5 x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 5) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

84. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego pod warunkiem zagospodarowania stropu garażu na zieleń urządzoną lub parkingi;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopiętrowego o maksymalnej wysokości budynku 15 m i dachu dowolnym;
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla terenów 10 U, 12 U, 16 MW/U, 18 MW/U, 5 ZP;
- 7) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

85. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19 KDX, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) realizacja publicznego ciągu pieszo-jezdnego na całej długości możliwa po przeniesieniu stacji transformatorowej na teren 11 U;
- 2) zakaz podziału na działki;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 7 m;
- 4) narożne ścięcia o wymiarach minimum 5 x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) lokalizacja budynku nad przejściem bramowym zgodnie z ustaleniami dla terenu 19 MW/U;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 8) wyeksponowanie osi wglądu do wnętrza blokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 9) ze względu na położenie w strefie „A” ściślej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4, pkt 5.

### Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady  
*Dariusz Smagała*

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LXII/641/10  
Rady Miasta Opola  
z dnia 28 stycznia 2010 r.

### WYKAZ ZABYTKÓW

#### OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW:

Damrota 2	bank NBP, pocz. XX, nr rej.: 2041/78 z 15.11.1978
Damrota 8	dom, nr rej. 10/2001
Damrota 10a	dom, 1 ćw. XX, nr rej.: 2316/93 z 12.02.1993
Daszyńskiego pl. 1,2	zespół Sądu Okręgowego, ok. 1910, nr rej.: 40/2005 z 19.05.2005
Kopernika pl. 8,9,10	3 domy, pocz. XX, nr rej.: 2002/73 z 17.04.1973
Kościuszki 14	szkoła, XIX/XX, nr rej.: 2245/90 z 29.12.1990
Kościuszki 17	kamienica, 2 poł. XIX, nr rej.: A-2349/95 z 06.05.1995
Krakowska 28	dom, 1890, nr rej.: 2224/90 z 25.06.1990
Krakowska 53	starostwo, 2 poł. XIX, nr rej.: 2042/79 z 08.01.1979

1 Maja 7	dom, 2 poł. XIX, nr rej.: 2091/82 z 14.12.1982
1 Maja 11	dom, 1890, nr rej.: 2155/87 z 06.03.1987
1 Maja 13	dom, 1890, nr rej.: 2164/87 z 27.05.1987
1 Maja 15	dom, XIX/XX, nr rej.: 2158/87 z 30.04.1987
1 Maja 17	dom, XIX/XX, nr rej.: 2159/87 z 30.04.1987
1 Maja 19	dom, 1890, nr rej.: 2160/87 z 30.04.1987
1 Maja 21	dom, ok. 1890, nr rej.: 2165/87 z 29.05.1987
Podgórna 1	dom, 1890, nr rej.: 2319/93 z 18.03.1993
Ozimska 8	dom, pocz. XX, nr rej.: 2394/99 z 27.12.1999
Ozimska 10	dom, l. 30 XIX, nr rej.: 2322/93 z 16.07.1993
Ozimska 18	kamienica, k. XIX, nr rej.: 2328/93 z 22.12.1993
Sempołowskiej 2	dom, po 1811, nr rej.: 1971/72 z 17.11.1972
Studzienne 1,3	domy, XIX, nr rej.: 2061/81 z 20.01.1981

#### OBIEKTY ZABYTKOWE:

Damrota	1; 1b, 3, 5; 2a; 4; 6
Daszyńskiego pl.	3, 3a; 4; fontanna
Kamienna	5;
Kołatąja	3; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 19; 21; 23
Kościuszki	13; 15; 19
Krakowska	26; 32a; 34a; 39; 44; 49; 51; 55; 57; kapliczka obok numeru 44
Ozimska	2; 4; 6; 6of; 7, 7a, 7b; 8of; 9, 11, 13; 15; 17; 17a; 17b; 20
Podgórna	6
Powolnego	8
Reymonta	8a; 10; 12; 18; 20; 24
Żwirki i Wigury	5, 5a, 6; 17

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LXII/641/10  
Rady Miasta Opola  
z dnia 28 stycznia 2010 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 28 stycznia 2010 r.

**w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717,

z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

#### I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmuje:

- publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczane symbolem KDWx,
- publiczne ciągi piesze, oznaczane symbolem KP.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmuje:

- oświetlenie ulic i placów.

#### II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są również zgodnie z planem gospodarki odpadami.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie we-

dług kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.

5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

### **III. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.**

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu miasta;  
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 pkt 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (Dz. U. z 2004 r. Nr 204 poz. 2086 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr LXII/641/10  
Rady Miasta Opola  
z dnia 28 stycznia 2010 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 28 stycznia 2010 r.

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.

1635), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagi dotyczące podzielenia ulicy Krakowskiej na ciąg pieszy i drogę z rozdzielonym ruchem kołowym i pieszym oraz utrzymanie skrzyżowania ulicy Krakowskiej z ulicą Powolnego dla ruchu kołowego ze względu na konieczność połączenia dworca kolejowego z Rynkiem, utworzenie na całym odcinku ciągu pieszego spełniającego rolę tzw. „bramy” wejściowej do miasta, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

2. Odrzuca się uwagi dotyczące wyznaczenia publicznych ciągów pieszo-jezdnych: 5 KDX, 6 KDX, 7 KDX, 8 KDX, 9 KDX, 11 KDX, 12 KDX, 15 KDX, 17 KDX, 18 KDX, 19 KDX, 20 KDX ze względu na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej mieszkańcom – dostęp do parkingów, organizację dostaw do usług, zapewnienie dojazdu służbom komunalnym, wyznaczenie dróg pożarowych.

3. Odrzuca się uwagę dotyczącą uwzględnienia kategorii dróg dojazdowych dla ulic: Kościuszki, Damrota i Daszyńskiego w części odnoszącej się do ulicy Damrota i Daszyńskiego ze względu na konieczność uspokojenia ruchu kołowego w obrębie Śródmieścia i uprzywilejowanie ruchu pieszego.

4. Odrzuca się częściowo uwagę dotyczącą umożliwienia przejścia terenu 15 KDX na urządzenie szkolnego placu zabaw (dla terenu 1 UO) ze względu na konieczność przeprowadzenia publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

5. Odrzuca się uwagi dotyczące lokalizacji publicznego ciągu pieszo-jezdnego 8 KDX, obsługę przyległych terenów (4 MW/U) z przedmiotowego ciągu oraz połączenie terenu 8 KDX z 5 KDX ze względu na konieczność równego traktowania wszystkich właścicieli i użytkowników kwartału zabudowy mieszkaniowo-usługowej a także konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej wewnątrz kwartałów, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej mieszkańcom – dostęp do parkingów, organizację dostaw do usług, zapewnienie dojazdu służbom komunalnym, wyznaczenie dróg pożarowych.

6. Odrzuca się częściowo uwagę dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1 UZ ze względu na konieczność przeprowadzenia publicznego ciągu pieszo-jezdnego 7 KDX.

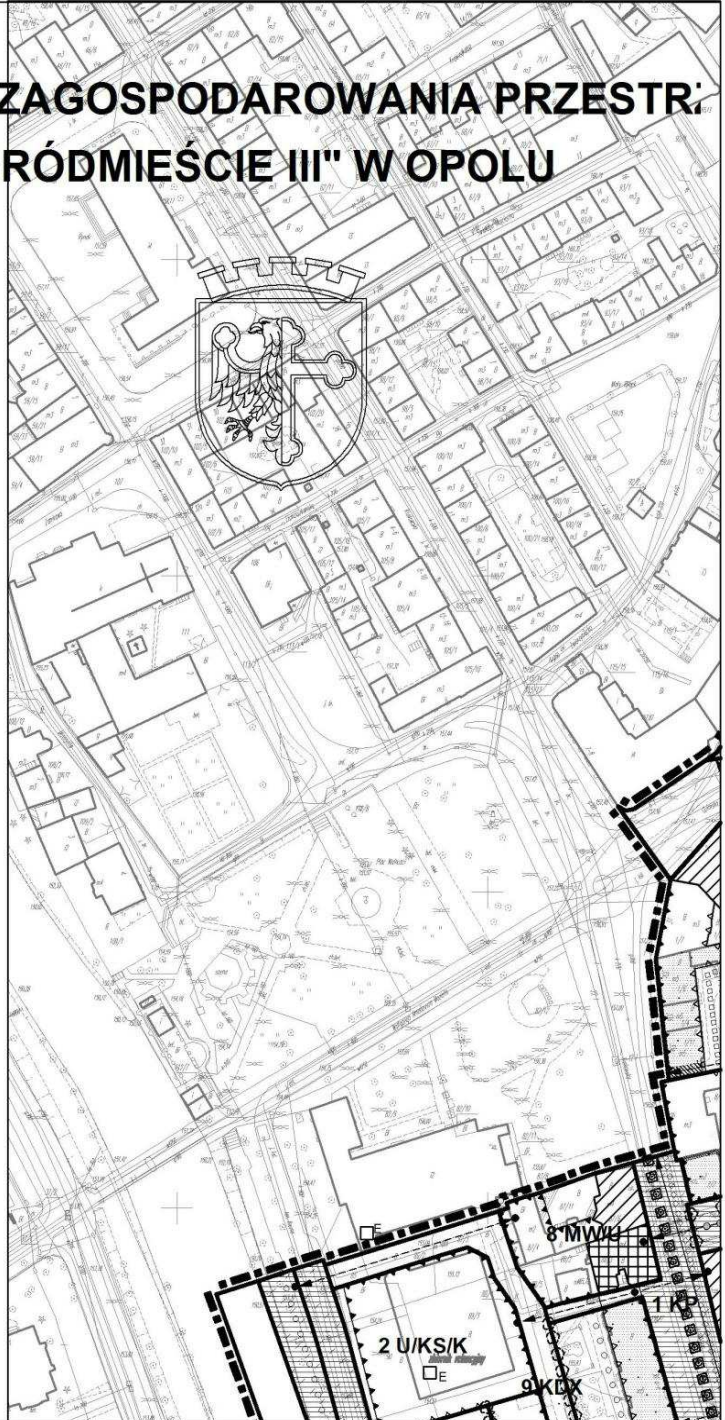
Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LXII/641/10  
Rady Miasta Opola  
z dnia 28 stycznia 2010 r.

1

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI "ŚRÓDMIĘŚCIE III" W OPOLU

## LEGENDA:

-  - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
-  - TERENY USŁUG
-  - TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
-  - TERENY USŁUG OŚWIATY
-  - TERENY USŁUG OPIEKI ZDROWOTNEJ
-  - TERENY USŁUG I KOMUNIKACJI - PARKINGU
-  - TERENY USŁUG I KOMUNIKACJI
-  - TERENY SPECJALNE
-  - TERENY KOMUNIKACJI - PARKINGU I ZIELENI URZĄDZONEJ
-  - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  - TERENY USŁUG, KOMUNIKACJI - PARKINGU ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
-  - ORIENTACYJNE USYTUOWANIE STACJI TRANSFORMATOROWYCH

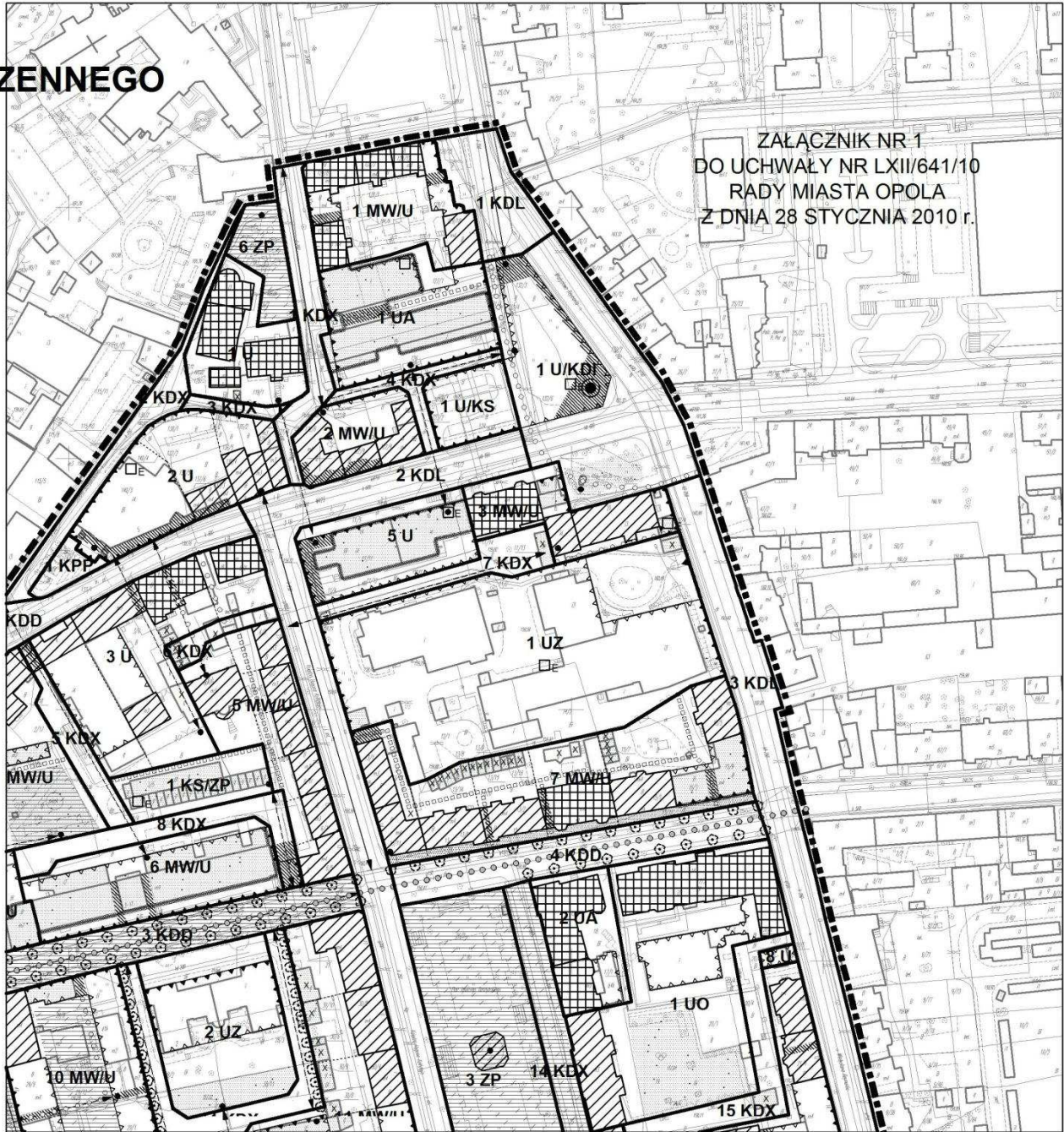


1	2
3	4



2

ZENNEGO

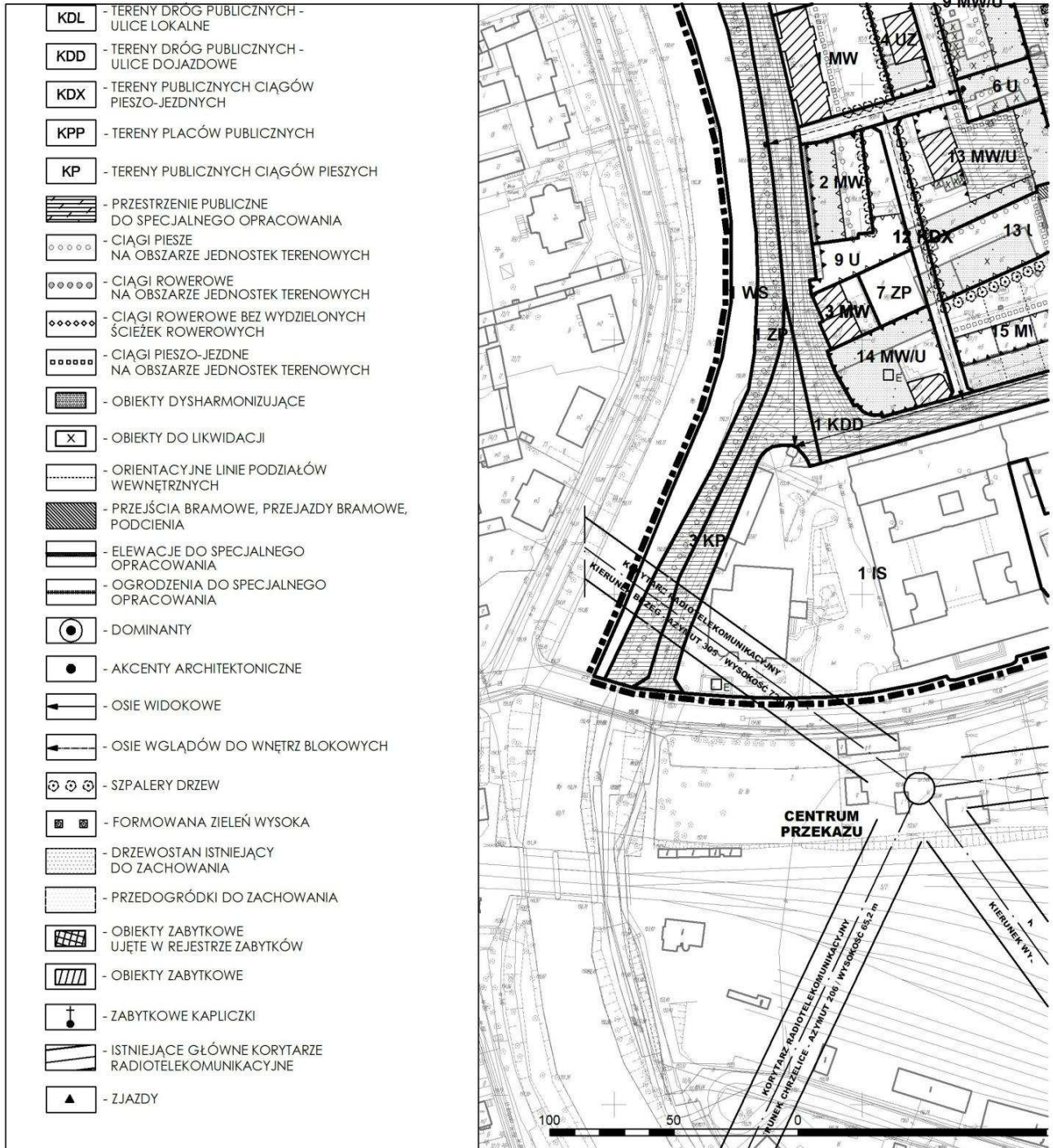


ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXII/641/10  
RADY MIASTA OPOŁA  
Z DNIA 28 STYCZNIA 2010 r.

1	2
3	4



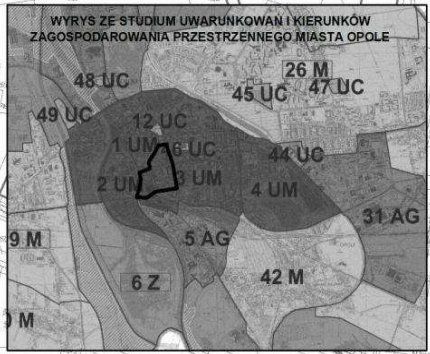
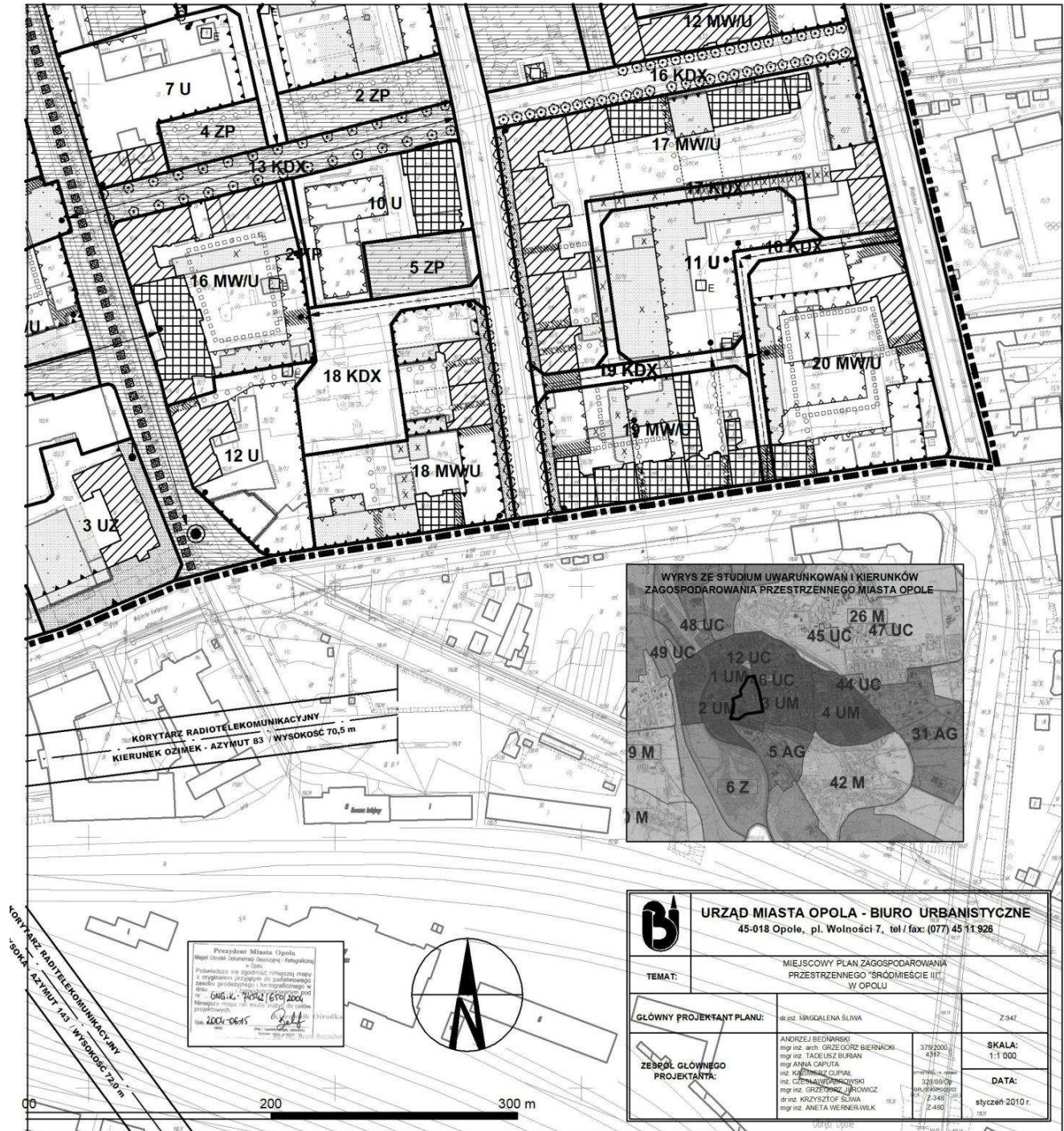
3



1	2
3	4



4



<b>B</b>	<b>URZĄD MIASTA OPOLA - BIURO URBANISTYCZNE</b> 45-018 Opole, pl. Wolności 7, tel / fax: (077) 45 11 928		
	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŚRÓDMIEŚCIE III" W OPOLU		
TEMAT:			
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU:	sk. inż. MAGDALENA ŚLIWA	15.11	Z-347
ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:	ANDRZEJ BIEDŃSKI mgr inż. arch. GRZEGORZ BIERNACKI mgr inż. TADELISZ BURAN mgr ANNA CASPIJA inż. KATARZYNA CUPIAŁ	378/2000 4377	SKALA: 1:1 000
	mgr inż. CZESŁAW WILCZYŃSKI mgr inż. GRZEGORZ JAROWICZ dr inż. KRZYSZTOF ŚLIWA mgr inż. ANETA WEINER-WILK	323/1830 36.000.000000 Z-348 Z-430	DATA: styczeń 2010 r.

1	2
3	4