

929

**UCHWAŁA NR LXVIII/693/10
RADY MIASTA OPOŁA**

z dnia 27 maja 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w rejonie ul. Andrzeja Struga 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, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146), 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, z 2010 r. Nr 24 poz. 124) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI/472/05 Rady Miasta Opola z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Andrzeja Struga 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 I
Ustalenia wprowadzające**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Andrzeja Struga 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 – ul. W. Korfantego, ul. 1-go Maja, od zachodu – ul. S. Dubois, ul. Armii Krajowej, poprzez tereny PKP i tereny byłego wysypiska śmieci do Al. Przyjaźni i ul. J. Walecki, od południa – ogrody działkowe w rejonie ul. J. Walecki, od wschodu – Odra i Młynówka z wyłączeniem terenu specjalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KK.

2. Wyznacza się strefę zabudowy śródmiejskiej, której granice pokrywają się z granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonaw-

czymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

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

6) 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;

7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, nie przekraczając 30% powierzchni terenu i 30% powierzchni użytkowej budynku funkcji podstawowej;

8) 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.);

9) 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;

10) 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;

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

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

13) zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie oraz zakaz odbudowywania;

14) zakazie lokalizacji budynków – należy przez to rozumieć:

a) zakaz zwiększania liczby budynków na terenie,

b) zakaz, o którym mowa w pkt 13;

15) zakazie nadbudowy – należy przez to rozumieć, że nie obejmuje on 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;

16) 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;

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

18) przejściu/przejeździe bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w budynku przejście pieszo-jezdne łączące ulicę z wnętrzem kwartału;

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

20) 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;

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

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) 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;

3) 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;

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

5) usługi – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi opieki zdrowotnej, usługi kultury, usługi administracji, usługi oświaty, usługi turystyki;

6) usługi handlu detalicznego – należy przez to rozumieć obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m², w których prowadzi się sprzedaż detaliczną wszelkich towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;

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

8) 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;

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

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

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

12) 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;

13) 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;

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

15) działalność usługowo-produkcyjną – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą, naprawą, wytwórstwem wszelkich towarów, oraz usługi handlu detalicznego i hurtowego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, administracji, obsługi komunikacji;

16) 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;

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

18) 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, przejazdy bramowe,

f) podcienie budynku,

g) obiekty do likwidacji,

h) obiekty dysharmonizujące,

i) elewacje do specjalnego opracowania,

j) osie widokowe do zachowania,

k) przestrzenie publiczne do specjalnego opracowania;

4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

a) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków,

b) obiekty zabytkowe,

c) drzewa do zachowania.

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 ogródków kawiarnianych po spełnieniu warunków:

- a) zachowanie przejść i przejazdów,
- b) stosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych,
- c) dostosowanie stylu do budynków.

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

b) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych,

c) dopuszczenie przykrycia dziedzińców i wewnątrz blokowych dachem przeszklonym,

d) kreowanie wzdłuż ulic i ciągów pieszych w rejonie dworca kolejowego usług centrotwórczych o różnej hierarchii ważności,

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

f) dowolna geometria dachów,

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

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

i) wbudowanie wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynki względnie stosowanie modułów podziemnych w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej w rejonie ulic 1-go Maja – Armii Krajowej;

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;

3) w zakresie iluminacji obowiązują:

a) iluminacja stała obejmująca przestrzenie publiczne 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 od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej w rejonie ulic 1-go Maja – Armii Krajowej,

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

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

- usytuowanie rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną,

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

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

- zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynków oraz osi widokowych 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) dla istniejącego drzewostanu do zachowania obowiązują następujące ustalenia:

a) konserwacja, odtwarzanie i uzupełnianie ubytków odpowiednimi gatunkami drzew,

b) zakaz wycinania,

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

2) zagospodarowane terenów z zastosowaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego indywidualnie dla poszczególnych terenów;

3) zagospodarowanie wewnątrz blokowych zieleń o wysokich walorach kompozycyjnych, z elementami małej architektury;

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

5) szczególny dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;

6) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej w rejonie ulic 1-go Maja – Armii Krajowej zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, względnie obniżyć ekologiczny standard warunków zamieszkiwania;

7) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej w rejonie ulic 1-go Maja – Armii Krajowej zakaz lokalizacji obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery;

8) na terenach objętych granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej 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;

9) zakaz, o którym, o którym mowa w pkt 8 nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz terenów służących organizacji imprez masowych, którego granice wyznaczono na terenie 9 U;

10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 MZ/U, 3 MZ/U i 5 U zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

12) zakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 pkt 8,

c) terenów 1 P/U/UKS i 2 P;

13) ochrona wód podziemnych – Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie, 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;

15) na terenach należących do strefy śródmiejskiej z uwagi na położenie w strefie ponad-

normatywnego zagrożenia hałasem, w przypadku modernizacji, przebudowy lub budowy:

a) nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, wymaga się stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających spełnienie norm ochrony przed hałasem,

b) dróg publicznych wymaga się stosowania rozwiązań konstrukcyjnych i materiałów obniżających emisję ponadnormatywnego poziomu hałasu związanego z ruchem pojazdów samochodowych (np. ciche nawierzchnie).

§ 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 cele mieszkaniowe lub usługowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,

e) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;

4) wyznacza się granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej cały układ urbanistyczny zgodnie z rysunkiem planu;

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

h) 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,

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

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

k) dostosowania nowych form architektonicznych na elewacjach (np. zadaszenia stref wejściowych do budynków, przebudowa wejść) do skali i wystroju budynku,

l) dopuszcza się lokalizację kontenerów i pojemników do segregacji odpadów na publicznych drogach, placach, ciągach pieszych i pieszojezdnym pod warunkiem uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: wielkości, materiałów i kolorystyki;

6) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej układ urbanistyczny zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla obszaru w granicach strefy, o której mowa w pkt 6 wymaga się:

a) dostosowanie zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy,

b) harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej przez nawiązanie m.in. do miejscowej tradycji architektonicznej,

c) 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,

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

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

8) wyznacza się granice strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu;

9) dla obszaru w granicach strefy, o której mowa w pkt 8 wymaga się:

a) zapewnienia ekspozycji zabytkowych struktur poprzez wprowadzenie ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc widokowych,

b) zakaz lokalizacji budynków;

10) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 3, pkt 5, pkt 7 i pkt 9 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

11) nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

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

1) 1 KPP/ZP;

2) 2 KDL/KPP;

3) 3 KDL;

4) 4 KDL;

5) 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP.

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

2) dopuszcza się tylko takie podziały, które umożliwiają zagospodarowanie wydzielonych działek:

a) zgodnie z warunkami technicznymi (m.in. zachowanie odległości budynków od granic działki i istniejącej zabudowy, zapewnienie dojazdów, dróg pożarowych, itd.);

b) z zachowaniem ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych (w tym m.in. powierzchnie zabudowy, powierzchnie biologicznie czynne, parkingi itd.);

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

4) zakaz dzielenia istniejących budynków oraz wydzielania działek pod obiekty towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze itd.);

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

6) dopuszcza się inne zasady podziału dla działki stanowiącej ciąg pieszo – jezdny o minimalnej szerokości 5 m – dojazd do działek budowlanych;

7) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

§ 10.1. Na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonych na rysunku planu jako obszary zagrożenia powodzią, obejmujących obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.1. 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 ppoż.,
- 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,
- b) w garażach wielostanowiskowych,
- c) w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne 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, 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-jezdnymi, 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) jednoczesna modernizacja ulic i placów wraz z oświetleniem i przebudowa bądź modernizacja oraz realizacja sieci uzbrojenia podziemnego;

14) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi

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 do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) dla planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną 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 lub do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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 średniego i niskiego ciśnienia;

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

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

4) wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania z zakazem zabudowy od urządzeń i gazociągów wysokiego ciśnienia oraz zasady jej zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w pkt 4 pod warunkiem uzyskania zgody właściwego administratora sieci lub po przebudowie gazociągu wysokiego ciśnienia.

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, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

4) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej w rejonie ulic 1-go Maja – Armii Krajowej 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) dopuszcza się podziały nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych, o powierzchni niezbędnej dla obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w obrębie terenów innych funkcji podstawowych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

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

5) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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 przekaznikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS) lub rozbudowę istniejących masztów związaną ze zwiększaniem mocy, z wyjątkiem terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu oraz przy braku negatywnego oddziaływania na środowisko wykazanym w rapor-

cie sporządzonym na podstawie przepisów szczególnych.

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 daszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

§ 12. Dla tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż wskazanego w planie, obowiązują następujące ustalenia:

1. Wszystkie tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

2. Dla obiektów budowlanych dopuszcza się jedynie przebudowę i remont.

3. Wszelkie nowe inwestycje wykraczające poza zakres remontu i przebudowy istniejących obiektów budowlanych, muszą być realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 13. Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w granicach planu w wysokości 0%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 14.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające usługi handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i obsługi ludności lub przedsiębiorstw, pod warunkiem wyznaczenia parkingu w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;

4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży jednokondygnacyjnych nawiązu-

jących formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej, wolnostojących, w tym także bezpośrednio przy granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;

5) wymaga się organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe 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) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych do 2;

8) maksymalna wysokość budynku – 10 m;

9) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi tereny 4 KDD i 5 KDX, zgodnie z rysunkiem planu;

11) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD i 5 KDX;

12) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

13) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające parkingi;

3) zakaz zmiany sposobu użytkowania lokali na funkcje mieszkaniowe;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;

6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży jednokondygnacyjnych nawiązujących formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej, wolnostojących, w tym także bezpośrednio przy granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;

7) wymaga się organizacji miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik

minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

b) dla usług w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

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

9) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych do 2 (1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej w poddaszu użytkowym);

10) maksymalna wysokość budynku – 10 m;

11) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°;

12) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 4 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

13) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę nie wykraczającą poza linię zabudowy;

14) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL;

15) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10.

3. 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 25% powierzchni terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

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

5) wymaga się organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;

6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – 4 m, od 3 KDD – 2 m, od 2 KDX – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3 z dopuszczeniem czwartej kondygnacji nadziemnej w poddaszu użytkowym;

8) zakaz zmiany geometrii dachu;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 3 KDD i 2 KDX;

10) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

11) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i obsługi ludności lub przedsiębiorstw w parterach budynków, pod warunkiem wyznaczenia parkingu w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;

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

5) wymaga się organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowego 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) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 4 KDD – 4 m, od 5 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3 z dopuszczeniem nadbudowy czwartej kondygnacji nadziemnej;

9) maksymalna wysokość budynku 12 m;

10) geometria dachu dowolna;

11) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD i 5 KDD;

12) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

3) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m,
- c) ciągi pieszo-jezdne;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;
- 7) wyznaczenie wspólnego ciągu pieszo-jezdnego obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie;

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

9) obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z obrysami zabudowy zabytkowej zgodnie z rysunkiem planu;

10) dopuszcza się przy przebudowie istniejącego budynku od terenu 3 KDL cofnięcie obowiązującej linii zabudowy w parterze budynku jako podcienia o głębokości do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

11) lokalizacja budynku od liczbie kondygnacji od 4 do 5;

12) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

13) lokalizacja przejazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu;

14) obsługa komunikacyjna:

a) wyznaczenie wspólnego dla terenu ciągu pieszo – jeznego o minimalnej szerokości 4,5 m obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie,

b) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych w miejscach przebiegu ciągu pieszo – jeznego,

c) ciągiem pieszo-jezdnym pokazanym na rysunku planu poprzez zjazd od terenu 3 KDL;

15) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

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

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi pieszo-jezdne;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;

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

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDI – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji nadziemnej w poddaszu użytkowym;

9) zakaz zmiany geometrii dachu;

10) zakaz lokalizacji budynków;

11) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego;

12) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

13) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDX poprzez zjazd oznaczony na rysunku planu;

14) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

15) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

3) wymagana zabudowa pierzejowa dla budynków lokalizowanych przy terenach 6 KDL i 1 KDD;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m,

c) ciągi pieszo-jezdne;

5) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

6) dla nowo realizowanej zabudowy wymaga się organizowania minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w budynku funkcji podstawowej (jako garaży podziemnych lub nadziemnych);

7) wyznaczenie wspólnego ciągu pieszo-jezdnego obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie;

8) wymaga się organizacji miejsc postojowych:

a) dla usług w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

10) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

11) obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi teren 6 KDL i 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

12) liczba kondygnacji od 3 do 5;

13) maksymalna wysokość budynku 17 m;

14) wymagana wysoka estetyka elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;

15) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

16) lokalizacja przejazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu;

17) obsługa komunikacyjna:

a) wyznaczenie wspólnego dla terenu ciągu pieszo – jeznego o minimalnej szerokości 4,5 m obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie,

b) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych w miejscach przebiegu ciągu pieszo – jeznego,

c) ciągiem pieszo-jezdnym pokazanym na rysunku planu poprzez zjazdy od terenu 1 KDD, 1 KDX;

18) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

19) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

3) wymagana zabudowa pierzejowa;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m,

c) ciągu pieszo-jezdne;

5) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

6) wymaga się organizacji miejsc postojowych:

a) dla usług w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

9) obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi teren 1 KDZ i 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

10) liczba kondygnacji od 3 do 5;

11) maksymalna wysokość budynku 17 m;

12) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

13) orientacyjna lokalizacja przejazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu;

14) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu nie przeznaczonego do likwidacji:

a) wymaga się nadbudowy, rozbudowy i przebudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabytkowej,

b) wymaga się poprawienia estetyki elewacji,

c) wymaga się zachowania warunków określonych w § 5 ust. 2;

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

16) obsługa komunikacyjna:

a) wyznaczenie wspólnego dla terenu ciągu pieszo – jeznego o minimalnej szerokości 4,5 m obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie,

b) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych w miejscach przebiegu ciągu pieszo – jeznego,

c) ciągiem pieszo-jezdnym pokazanym na rysunku planu poprzez zjazdy od terenu 1 KDZ, 1 KDD, 1 KDX;

17) ochrona obiektu zabytkowego wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

18) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

19) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) zakaz zmiany sposobu użytkowania lokali na funkcje mieszkaniowe;

3) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

4) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

5) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

6) wymaga się organizacji miejsc postojowych:

a) dla usług w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

9) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ i 3 KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) liczba kondygnacji od 2 do 4;

11) maksymalna wysokość budynku 17 m;

12) obsługa komunikacyjna od terenów 3 KDD i istniejącym zjazdem od terenu 2 KDZ;

13) zakaz lokalizacji nowych zjazdów od terenu 2 KDZ;

14) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) zakaz zmiany sposobu użytkowania lokali na funkcje mieszkaniowe;

3) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

4) wymagana zabudowa pierzejowa;

5) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

6) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

7) wymaga się organizacji miejsc postojowych:

a) dla usług w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

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

11) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi tereny 2 KDZ, 1 ZC, w części 4 KDD, w części od terenu 4 KDD – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

12) liczba kondygnacji od 3 do 4;

13) maksymalna wysokość budynku 17 m;

14) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD i 2 KDZ;

15) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

16) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;

3) zakaz zmiany sposobu użytkowania lokali na funkcje mieszkaniowe;

4) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

5) wymagana zabudowa pierzejowa;

6) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże, budynki gospodarcze i wiaty, osłony pojemników na odpady bytowe,

c) ciągi pieszo-jezdne;

7) wymaga się organizacji miejsc postojowych:

a) dla usług w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

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

11) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi tereny 2 KDZ, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

12) liczba kondygnacji od 3 do 4;

13) maksymalna wysokość budynku 17 m;

14) obsługa komunikacyjna od terenów 2 KDZ oraz ciągiem pieszo-jezdnym pokazanym na rysunku planu poprzez zjazd od terenu 2 KDZ;

15) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

16) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MZ/U**, przeznaczonym na zabudowę zamieszkania zbiorowego i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

4) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

5) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

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

sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;

9) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 2 KDZ i 2 KDD – od 4,7 m do 8,2 m, od 2 KPR – 9 m, od 1 ZP – od 5 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) liczba kondygnacji do 5 z dopuszczeniem szóstej kondygnacji w poddaszu użytkowym;

11) maksymalna wysokość budynku 18 m;

12) wyznaczenie ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu;

13) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDZ;

14) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

15) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MZ/U**, przeznaczonym na zabudowę zamieszkania zbiorowego i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

3) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

4) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

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

8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 5 KDL – od 0 m do 6 m, od 7 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) liczba kondygnacji od 2 do 4;

10) maksymalna wysokość budynku 17 m;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDL i 7 KDD.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MZ/U**, przeznaczonym na zabudowę zamieszkania zbiorowego i usługi, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

3) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

4) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

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

8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, od 7 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) liczba kondygnacji od 2 do 4;

10) maksymalna wysokość budynku 17 m;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDL i 7 KDD.

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

1) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) ciągi piesze;

3) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

4) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

5) dla nowo realizowanej zabudowy wymaga się organizowania minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w budynku funkcji podstawowej (jako garaży podziemnych lub nadziemnych);

6) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

7) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu;

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

9) liczba kondygnacji od 3 do 4;

10) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL – od 2,3 m do 5 m, od 1 KPP/ZP – 7 m, pokrywająca się z linią rozgraniczającą 2 ZP, od 1 KK zgodnie z rysunkiem planu;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL;

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

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

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

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

1) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

2) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, 6 KDD – 6 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji do 3;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL i 6 KDD.

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

1) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

2) wymagana zabudowa pierzejowa dla budynków lokalizowanych przy terenie 6 KDL;

3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,
- c) ciągi pieszo-jezdne;
- 4) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;
- 5) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
- 6) dla nowo realizowanej zabudowy wymaga się organizowania minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w budynku funkcji podstawowej (jako garaży podziemnych lub nadziemnych);
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu;
- 9) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 10) liczba kondygnacji od 3 do 5;
- 11) maksymalna wysokość budynku 17 m;
- 12) wymagana wysoka estetyka elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 13) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu nie przeznaczonego do likwidacji:
 - a) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę,
 - b) wymaga się poprawienia estetyki elewacji,
 - c) wymaga się zachowania warunków określonych w § 5 ust. 2;
- 15) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi teren 6 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDI – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) obsługa komunikacyjna ciągiem pieszo-jezdny 1 KDX poprzez zjazd od terenu 6 KDL;
- 19) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;
- 20) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nie

przekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 3.

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

- 1) teren stanowi zabudowę śródmiejską;
- 2) wymagana zabudowa pierzejowa dla budynków lokalizowanych przy terenach 1 KDZ;
- 3) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,
 - c) ciągi pieszo-jezdne;
- 4) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;
- 5) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) dla nowo realizowanej zabudowy wymaga się organizowania minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w budynku funkcji podstawowej (jako garaży podziemnych lub nadziemnych);
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;
- 9) obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi teren 1 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDI – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) liczba kondygnacji od 3 do 5;
- 12) maksymalna wysokość budynku 17 m;
- 13) lokalizacja przejazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) obsługa komunikacyjna:
 - a) wyznaczenie wspólnego dla terenu ciągu pieszo – jezdny o minimalnej szerokości 4,5 m obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie,
 - b) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych w miejscach przebiegu ciągu pieszo – jezdny,
 - c) od terenu 1 KDZ, 1 KDX oraz ciągiem pieszo-jezdny pokazanym na rysunku planu;
- 15) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;
- 16) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do czasu zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcję usługową;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

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

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – od 0 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji do 3;

9) maksymalna wysokość budynku 15 m;

10) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL;

11) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10.

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

1) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

2) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% 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) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 4 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji do 3;

8) maksymalna wysokość budynku 15 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL.

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

1) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

2) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – 4 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji od 2 do 3;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDX;

9) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji z wyjątkiem stacji paliw;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 4 KDD – 4 m, od 5 KDD – 4 m, od 9 KDD – od 2,4 m do 3,2 m, od 4 KDX – 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji do 3;

8) maksymalna wysokość budynku 15 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD, 5 KDD, 9 KDD, 4 KDX;

10) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

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

1) dopuszcza się organizację imprez masowych w granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 4 KDD – 4 m, od 5 KDD – 4 m, od 4 ZP – 8 m, pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren 5 KDX, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 15 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD, 5 KDD;

10) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

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

1) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

2) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji do 4;

7) maksymalna wysokość budynku 15 m;

8) usytuowanie dominanty urbanistycznej zgodnie z rysunkiem planu;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDZ;

10) ochrona obiektu zabytkowego wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;

11) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4;

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

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/KS**, przeznaczonym na usługi i tereny komunikacji – parking wielostanowiskowy, obowiązują następujące ustalenia:

1) z zakresu usług obsługi komunikacji dopuszcza się jedynie dworzec autobusowy jako tymczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu zmiany sposobu użytkowania terenu 1 P/U/KS na usługi i usługi obsługi komunikacji – dworzec autobusowy;

2) do czasu realizacji ustaleń planu – przeznaczenia terenu na usługi i tereny komunikacji – parking wielostanowiskowy, dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową wielorodzinną;

3) dopuszcza się przeznaczenie na usługi I i II kondygnacji nowych budynków, oraz przeznaczenie na parking wielostanowiskowy II, III, IV, V i podziemnych kondygnacji nowych budynków;

4) dopuszcza się jedynie zmianę sposobu użytkowania na usługi i tereny komunikacji – parking wielostanowiskowy;

5) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

6) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

7) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego (boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

8) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej wymaga się organizowania minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w budynku funkcji podstawowej (jako wielostanowiskowych garaży podziemnych lub nadziemnych);

9) wyznaczenie wspólnego ciągu pieszo-jezdnego obsługującego poszczególne budynki znajdujące się na terenie;

10) dla usług wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

12) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

13) obowiązująca linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi teren;

14) wymaga się cofnięcia obowiązującej linii zabudowy w parterze budynku jako podcienia o głębokości do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

15) liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;

16) maksymalna wysokość budynku 18 m;

17) wymagana wysoka estetyka elewacji oznaczonej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;

18) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

19) lokalizacja przejazdu bramowego zgodnie z rysunkiem planu;

20) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu nie przeznaczonych do likwidacji:

a) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę i przebudowę,

b) wymaga się poprawienia estetyki elewacji,

c) wymaga się zachowania warunków określonych w § 5 ust. 2;

21) docelowe przeznaczenie do rozbioru obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

22) obsługa komunikacyjna od terenu 3 KDL i 4 KDL;

23) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

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

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

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U/UKS**, przeznaczonym na usługi i usługi obsługi komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

3) z zakresu usług obsługi komunikacji dopuszcza się stację paliw oraz myjnię samochodową;

4) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

5) dla usług wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

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

9) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi terenu 2 KDZ i 4 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

10) liczba kondygnacji do 4;

11) maksymalna wysokość budynku 17 m;

12) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD, od terenu 2 KDZ po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

13) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U/UKS**, przeznaczonym na usługi i usługi obsługi komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) dla usług wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, 6 KDD – 6 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 17 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL i 6 KDD.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 AG**, przeznaczonym na działalność usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji z wyjątkiem stacji paliw;

2) dopuszcza się usługi gastronomii;

3) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

4) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – od 2 m do 8 m, od 9 KDD – od 0 m do 4 m, od 1 ZP – od 0 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – od 2 m do 8 m, od

9 KDD – od 0 m do 4 m, od 1 ZP – od 0 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) liczba kondygnacji od 2 do 3;

10) maksymalna wysokość budynku 17 m;

11) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDZ i 9 KDD;

12) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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.

29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 AG**, przeznaczonym na działalność usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji z wyjątkiem stacji paliw;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – od 3 m do 4 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji od 2 do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 17 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDZ;

10) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 AG**, przeznaczonym na działalność usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren 5 KDL, od linii rozgraniczających teren 7 KDD – 4 m, od 8 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji od 2 do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 18 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL, 7 KDD, 8 KDD;

10) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

11) z uwagi na lokalizację w części terenu zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych, możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) na terenie zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 AG**, przeznaczonym na działalność usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 7 KDD – 4 m, od 8 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji od 2 do 4;

8) maksymalna wysokość budynku 18 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 7 KDD, 8 KDD;

10) z uwagi na lokalizację w części terenu zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych, możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) na terenie zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 AG**, przeznaczonym na działalność usługowo - produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – od 0 do 6 m, od 8 KDD – 6 m, od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej teren – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji do 3;

8) maksymalna wysokość budynku 18 m;

9) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL i 8 KDD;

10) z uwagi na lokalizację w części terenu zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych, możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) na terenie zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią.

12) dla istniejącej sortowni odpadów selektywnych:

a) zakaz zwiększania przepustowości instalacji do sortowania odpadów zbieranych selektywnie,

b) docelowo zmiana sposobu użytkowania na usługi;

13) dopuszcza się jedynie zmianę sposobu użytkowania na usługi.

33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 P/U/UKS**, przeznaczonym na obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi i usługi obsługi komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się jedynie zmianę sposobu użytkowania na usługi i usługi obsługi komunikacji;

3) z zakresu usług obsługi komunikacji dopuszcza się jedynie dworzec autobusowy;

4) teren stanowi zabudowę śródmiejską;

5) wymaga się zapewnienia dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;

6) zakaz lokalizowania garaży jednostanowiskowych, budynków gospodarczych wolnostojących i wiat, z wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe;

7) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) parkingi,

b) garaże wielostanowiskowe o maksymalnej szerokości pojedynczego miejsca postojowego

(boksu) 2,5 m, nawiązujące formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej,

c) ciągi pieszo-jezdne;

8) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej i usług obsługi komunikacji wymaga się organizowania minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w budynku funkcji podstawowej (jako wielostanowiskowych garaży podziemnych lub nadziemnych);

9) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

10) wyznaczenie ciągu pieszego łączącego teren 1 KPR – ciąg pieszo – rowerowy z terenem 2 KDD i docelowo przejściem podziemnym z dworca PKP Opolo Główne;

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

12) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

13) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDD – od 4 m do 5 m, od 2 KPR – 5 m, od 1 ZP – od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

14) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 5;

15) maksymalna wysokość budynku 18 m;

16) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDD;

17) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;

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

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 P**, przeznaczonym na obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi jako przeznaczenia uzupełniające;

2) dopuszcza się parkingi jako przeznaczenia uzupełniające;

3) wymaga się organizacji miejsc postojowych w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1,5 stanowiska pracy lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDZ – od 1,5 m do 6 m, od 5 KDX – 4 m, od 4 KDD i 3 KDX zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) maksymalna wysokość budynku 18 m;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDZ;
- 9) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;
- 10) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nie przekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 3.

35. 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) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod tereny komunikacji w przypadku rozwoju węzła komunikacyjnego 2 KDZ i 2 KDD;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego 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) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 7) lokalizacja miejsc widokowych;
- 8) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;
- 9) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 9 i pkt 10;
- 10) ze względu na położenie w granicach obszarów zagrożonych powodzią zasady ochrony określone w § 10 ust. 1 uchwały.

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

- 1) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod tereny komunikacji w przypadku rozwoju układu komunikacyjnego na terenach 1 KDL, 4 KDL i 1 KDI;
- 2) przeznaczenie minimum 50% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
- 3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 4) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDL;
- 7) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10.

37. 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 pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod tereny komunikacji w przypadku rozwoju węzła komunikacyjnego 2 KDZ i 2 KDD;
- 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) zakaz lokalizacji kontenerów do segregacji śmieci;
- 7) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

38. 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) wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego 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) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) lokalizacja miejsc widokowych;
- 7) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10;
- 8) ze względu na położenie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 9 i pkt 10;
- 9) ze względu na położenie w granicach obszarów zagrożonych powodzią zasady ochrony określone w § 10 ust. 1 uchwały.

39. 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 pieszo-rowerowe;

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) zakaz lokalizacji kontenerów do segregacji śmieci;

6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZC/ZP**, przeznaczonym na cmentarz i 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) zakaz pochówków;

6) dopuszcza się lokalizację lapidarium na dowolnych warunkach;

7) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 ust. 1;

8) ochrona zabytkowego cmentarza zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

9) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZC**, przeznaczonym na cmentarz, 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) zakaz pochówków;

6) dopuszcza się lokalizację lapidarium na dowolnych warunkach;

7) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDD;

8) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 ust. 1;

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

10) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZD**, przeznaczonym na ogrody działkowe, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

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

c) ciągi piesze,

d) parkingi i komunikacja wewnętrzna;

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

3) obsługa komunikacyjna istniejącym dojazdem od ulicy Marka z Imielnicy;

4) ze względu na położenie w granicach obszarów zagrożonych powodzią zasady ochrony określone w § 10 ust. 1 uchwały.

43. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS** przeznaczonymi 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 „K” ochrony krajobrazu kulturowego terenu 3 WS objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 9 i pkt 10.

44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KPP/ZP**, przeznaczonym na plac publiczny i zieleń urządzoną, 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) przeznaczenie minimum 40% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;

3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zakaz lokalizacji reklam;

6) dopuszcza się lokalizację tablic i obiektów informacyjnych;

7) dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;

8) 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;

9) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych dla taksówek;

10) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego;

11) dopuszcza się lokalizację podziemnych pasażów z usługami łączących teren z terenami 1 U/KS i z ulicą Krakowską;

12) dopuszcza się jako alternatywne rozwiązanie układu komunikacji możliwość przeprowadzenia podziemnej drogi publicznej;

13) usytuowanie dominant zgodnie z rysunkiem planu;

14) wyekspozowanie i ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;

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

16) wyznaczenie ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu;

17) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;

18) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 2 KDL/KPP, 4 KDL;

19) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi z wyłączeniem budynków (w szczególności kiosków handlowych i gastronomicznych);

20) ochrona drzew zgodnie z § 6 ust. 1;

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

22) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie zgodnie z § 5 ust. 2 i spójnie z terenem 2 KDL/KPP.

45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS**, przeznaczonym na teren komunikacji – parking, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się parking wielopoziomowy;

2) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod teren komunikacji w przypadku rozwoju węzła komunikacyjnego 2 KDZ i 2 KDD;

3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 90% powierzchni terenu;

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

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDD – 5 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji od 2 do 4;

9) maksymalna wysokość budynku 15 m;

10) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDD;

11) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KS**, przeznaczonym na teren dróg publicznych – parking, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod teren komunikacji w przypadku rozwoju węzła komunikacyjnego 2 KDZ i 2 KDD;

3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KS**, przeznaczonym na teren dróg publicznych – parking, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się parking wielopoziomowy;

2) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod teren komunikacji w przypadku rozwoju węzła komunikacyjnego 2 KDZ i 2 KDD;

3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 90% powierzchni terenu;

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

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 2 KDD – 5 m, od 3 ZP – 5 m, od terenu 1 KK zamkniętego terenu kolei – wg przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;

8) liczba kondygnacji od 2 do 4;

9) maksymalna wysokość budynku 15 m;

10) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDD;

11) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDI**, przeznaczonym na teren dróg publicznych – węzeł komunikacyjny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10;
- 5) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni jako co najmniej jednostronnego szpaleru drzew;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 6) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;
- 7) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;
- 5) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;
- 6) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z § 7 pkt 1;
- 7) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;
- 8) z uwagi na potrzebę modernizacji układu komunikacyjnego dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów, o których mowa w punktach 6 i 7;

9) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

51. 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) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;
- 5) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;
- 6) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10.

52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDL/KPP**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną oraz plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie terenu na plac publiczny i wyłączenie z ruchu kołowego pod warunkiem realizacji drogi lokalnej na terenach zamkniętych na podstawie przepisów odrębnych lub rozwoju układu komunikacyjnego w rejonie ul. A. Struga;
- 2) zakaz podziału na działki;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;
- 6) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 7) wyeksponowanie i ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2;
- 8) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 9) wyznaczenie ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego w połączeniu z terenem 1 KPP/ZP;
- 11) dopuszcza się lokalizację podziemnych pasażów z usługami łączących teren 1 KPP/ZP z terenami 1 U/KS i z ulicą Krakowską;
- 12) dopuszcza się jako alternatywne rozwiązanie układu komunikacji możliwość przeprowadzenia podziemnej drogi publicznej;
- 13) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10;
- 14) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowa-

nia urządzenie zgodnie z § 5 ust. 2 i spójnie z terenem 1 KPP/ZP.

53. 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) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 5) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie zgodnie z § 5 ust. 2 i spójnie z terenem 1 KPP/ZP.

54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 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) dopuszcza się lokalizację parkingów wielostanowiskowych, w tym także wielopoziomowych wzdłuż terenów zamkniętych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KK;
- 5) dopuszcza się lokalizację podziemnych pasażów z usługami łączących teren 1 KPP/ZP z terenem 1 U/KS;
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;
- 7) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 8) lokalizacja akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;
- 10) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10;
- 11) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania urządzenie zgodnie z § 5 ust. 2 i spójnie z terenem 1 KPP/ZP.

55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 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) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i zieleni;
- 5) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych.

56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni jako co najmniej jednostronnego szpaleru drzew;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 6) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

57. 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) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 5) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

58. 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) zakończenie placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 6) w obrębie strefy „B” ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

59. 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) zakończenie placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 6) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

60. 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 5) ochrona szpaleru drzew zgodnie z § 6 ust. 1;
- 6) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 6) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 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 zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni.

63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni.

64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni.

65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;
- 6) ochrona szpaleru drzew zgodnie z § 6 ust. 1;
- 7) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizacja budynku nad przejazdami bramowymi zgodnie z ustaleniami dla terenu 3 MW/U;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;

5) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;

4) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;

4) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;

4) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i zieleni;

4) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 7 i pkt 10.

71. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KPR**, przeznaczonym na ciąg pieszo-rowerowy, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki;

2) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

4) ze względu na położenie w strefie „K” ochronny krajobrazu kulturowego objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 9 i pkt 10.

72. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KPR**, przeznaczonym na ciąg pieszo-rowerowy, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz podziału na działki;

3) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

73. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 E**, przeznaczonym na tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

3) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną;

4) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 3 i pkt 10;

5) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10.

74. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 E**, przeznaczonym na tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;

2) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod tereny komunikacji w przypadku rozwoju węzła komunikacyjnego 2 KDZ i 2 KDD;

3) obiekt stacji transformatorowej wewnętrznej powinien formą architektoniczną nawiązywać do sąsiedniej zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

5) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną;

6) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10.

75. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **3 E**, **4 E** przeznaczonymi na tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;

2) obiekt stacji transformatorowej wewnętrznej powinien formą architektoniczną nawiązywać do sąsiedniej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

4) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną;

5) w obrębie strefy "B" ochronny konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 5 i pkt 10.

76. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 E** przeznaczonym na tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;

2) obiekt stacji transformatorowej wewnętrznej powinien formą architektoniczną nawiązywać do sąsiedniej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

4) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od linii rozgraniczających teren 8 KDD – 6 m, pokrywająca się z linią rozgraniczającą 5 KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

77. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 G**, przeznaczonym na tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni;

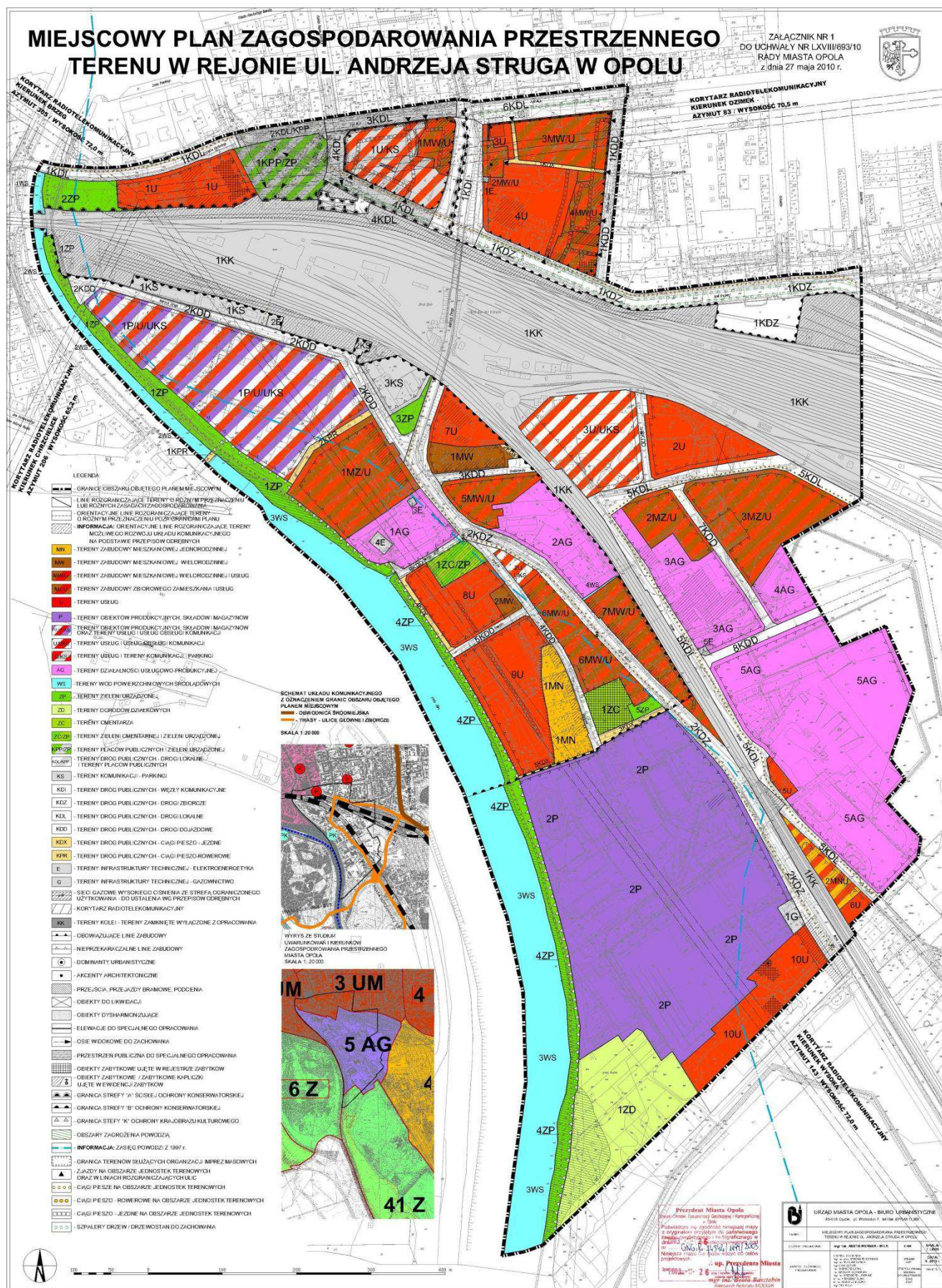
3) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren 2 KDZ, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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 LXVIII/693/10
Rady Miasta Opola
z dnia 27 maja 2010 r.

WYKAZ ZABYTKÓW

OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW:

ulica	nr/lokalizacja
Armii Krajowej 6	dom, nr rej.: 05/2001
Krakowska 46	pocztą, 1854, nr rej.: 2036/78 z 13.07.1978
Marka z Imielnicy 2	zespół fabryczny, 1890: - budynek biurowo-warsztatowy, nr rej.: 2200/89/90 z 10.07.1990 - portiernia z wieżą strażniczą, nr rej.: 2201/89/90 z 03.09.1990 - d. pałacyk właściciela, nr rej.: 2043/79 z 27.12.1979 - ogrodzenie z bramami
CMENTARZE	
Graniczna	cmentarz żydowski, 1822, nr rej.: 223/89 z 06.11.1989

OBIEKTY ZABYTKOWE:

ulica	nr/lokalizacja
Armii Krajowej	1a; 1b; 1c; 2-gazownia ze stacją trafo; 4; zespół obiektów PKP przy wiadukcie na ul. Struga – ul. Konduktorska
Dubois	1a - budynek warsztatowy obok nr-u 1; 1; 3, 5; 7/9;
Graniczna (N.W.Królewska)	dawny cmentarz (róg ul. Św. Jacka); 1; 6; 8; 10; 12/14; 16; 18; 20
Jacka (N.W.Królewska)	kapliczka przed cmentarzem;
Konduktorska (N.W.Królewska)	1; 3a/3b; 5a/5b - wraz z budynkami gospodarczymi
Korfantego	1; most na kanale Młynówka;
Marka z Imielnicy 1	pozostałości dawnej cementowni (zakłady „OVITA NUTRICIA”)
Przyjaźni aleja (N.W.Królewska)	2; 3; 5
Reymonta	32; 34 ;55;
Struga (N.W.Królewska)	16 ;24a/24b;
Walecki (N.W.Królewska)	kapliczka-(obok nr-u 5); 2, 4; 8, 10; 12; 16; 18
Torowa (N.W.Królewska)	4-dawna cementownia „Giesla”;

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXVIII/693/10
Rady Miasta Opola
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola z dnia 27 maja 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, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Andrzeja Struga w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte postanowieniami planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w postanowieniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Andrzeja Struga w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego budowę drogi głównej, dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych i pieszych. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem. W/w zadania inwestycyjne nie zostały uwzględnione w prognozie skutków finansowych uchwalenia m.p.z.p. ponieważ czas ich realizacji wybiega poza okres, który na który prognoza zastała opracowana.

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

- 1) sieć wodociągową;
- 2) kanalizację sanitarną;
- 3) kanalizację deszczową;
- 4) 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 prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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 według 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 LXVIII /693/10
Rady Miasta Opola
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Andrzeja Struga 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. 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, z 2010 r. Nr 24 poz. 124), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięcie uwag złożonych do projektu planu w dniach od 17 listopada 2009 r. do 7 stycznia 2010 r.:

1. Odrzuca się uwagę dotyczącą likwidacji pawilonu handlowego w liniach rozgraniczających drogi 6 KDL (ul. 1-go Maja). Obiekt jest położony w liniach rozgraniczających drogi 6KDL – przeznaczenie terenu jest kontynuacją założeń urbanistycznych wytyczonych na podstawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Opola z 1994 r. (O17Z – ulica zbiorcza). Ponadto obiekt odbiega formą od zabudowy śródmiejskiej, jest położony w strefie „B”

ochrony konserwatorskiej, która ma szczególne wymagania z uwagi na ochronę tkanki urbanistycznej i zachowanie ładu przestrzennego, południową pierzeję ul. 1-go Maja należy odbudować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy śródmiejskiej z utrzymaniem obowiązującej linii zabudowy.

2. Odrzuca się uwagę dotyczącą likwidacji garażu na terenie 4 MW/U. Eliminowanie wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych jest zgodne z kierunkiem rozwoju wytyczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola. Teren wymaga uporządkowania, wprowadzenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych obsługujących wnętrza kwartałów oraz większej liczby miejsc postojowych. Pojedyncze obiekty garażowe są zbyt ekstensywne w stosunku do zabudowy śródmiejskiej i nie odpowiadają wysokiemu zapotrzebowaniu na miejsca postojowe.

3. Odrzuca się uwagę dotyczącą lokalizacji ciągu pieszo-jezdnego na obszarze jednostek terenowych prowadzącego przez posesję przy ul. Armii Krajowej 4 na terenie 4 MW/U. Przedmiotowy ciąg jest istniejącym obsługującym wnętrza kwartału. Nieruchomość została zbyta przez Gminę Opole w dniu 14.07.2006 r. z wpisaną służebnością drogową uwzględniającą dojazd do wnętrza kwartału. Plan miejscowy nie zmienia ww. warunków, a dodatkowo umożliwia wjazd i wejście do kwartału od strony ul. Dubois. Zapisy projektu planu sankcjonują istniejący stan rzeczy.

4. Odrzuca się uwagę dotyczącą likwidacji budynków na terenie posesji przy ul. Dubois 1 a. Budynki pozostają oznaczone jako obiekty do likwidacji z uwagi na konieczność wprowadzenia ciągu pieszo-jezdnego na obszarze jednostek terenowych.

§ 2. Rozstrzygnięcie uwag złożonych do projektu planu w dniach od 8 marca 2010 r. do 20 kwietnia 2010 r.:

1. Odrzuca się uwagę dotyczącą:

a) rezygnacji z ustaleń zmiany dokonanej przez Radę Miasta Opola w projekcie planu dla terenu 5AG. Zmiana została wprowadzona na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie narusza interesu prawnego właścicieli nieruchomości. Projekt planu nie musi być zgodny z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy. Ruch związany z funkcjonowaniem sortowni nie jest jedynym źródłem hałasu, jednakże rozwój działalności sortowni jest powiązany ze zwiększeniem obciążenia komunikacyjnego. Część uwagi nie dotyczy terenu w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego, a odnosi się do rejonu ul. Podmiejskiej,

b) żądania powtórnej przeprowadzenia procedury w części objętej zmianą, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6-14 ustawy o planowaniu i zagospoda-

rowaniu przestrzennym. Ponowienie procedury sporządzenia projektu planu zostało przeprowadzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagało uzyskania opinii i uzgodnień. Ponowne uzgodnienie i opiniowanie projektu jest konieczne w przypadku, gdy wprowadzone zmiany wymagają tego wg właściwości poszczególnych organów. W granicach opracowania wg uzgodnień odpowiednich organów nie występują zadania rządowe ani samorządowe. Projekt planu wraz z prognozą przedłożony RDOŚ i PPIS w Opolu, uwzględniał stan istniejący, zatem także funkcjonowanie sortowni na terenie 5AG wg obecnych zasad. Wprowadzona do projektu zmiana zachowuje istniejący stan rzeczy. Zmiana w planie nie pogorszy warunków sanitarno-higienicznych, a jedynie może wpłynąć na polepszenie tych warunków, nie wpływa na wcześniej uzgodniony zakres prognozy, nie wymaga ponowienia opinii i uzgodnień.

2. Odrzuca się uwagę dotyczącą żądania powtórnej przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany projektu. Uwaga dotyczy Prognozy oddziaływania na środowisko projektu mpzp. Prognoza jest sporządzana do projektu planu, odnośnie sortowni śmieci zbieranych selektywnie zachowuje stan istniejący, co było uwzględnione w trakcie sporządzania Prognozy. Prognoza została wykonana na potrzeby planu miejscowego, którego stopień szczegółowości nie obejmuje oceny wszystkich możliwych inwestycji na terenie opracowania w wariantach. Taki stopień szczegółowości jest odpowiedni dla decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanych dla konkretnych przedsięwzięć. Prognoza została wykonana zgodnie z uzgodnionym zakresem, uzyskała pozytywną opinię RDOŚ w Opolu oraz została uzgodniona z PPIS w Opolu. Zatem nie ma podstaw do zmiany tego dokumentu. Odnośnie procesowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a taką jest prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona do planu miejscowego, zastosowanie mają przepisy Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...) Działu IV – Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Wnioski i uwagi w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko - stosownie do przepisu art. 54 ust. 3 ww. ustawy - należy wnosić na zasadach określonych w art. 18 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Odrzuca się uwagę, aby na terenie 5AG zwiększyć wymaganą minimalną pow. biologicznie czynną z 20% do 40%. Teren 5AG jest terenem zurbanizowanym w większości zagospodarowanym. Parametry wskazane w projekcie planu uwzględniają istniejący stan zagospodarowania przedmiotowego obszaru.