



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 sierpnia 2012 r.

Poz. 1143

UCHWAŁA NR XXIX/437/12 RADY MIASTA OPOLA

z dnia 5 lipca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kanał Ulgi - ulica Krapkowicka" w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647), 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 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, 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, poz. 146, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXI/746/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kanał Ulgi – ulica Krapkowicka” w Opolu oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.), Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kanał Ulgi - ulica Krapkowicka" w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 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.
4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – linia kolejowa, od zachodu - ulica Krapkowicka, ulica Prószkowska, od wschodu – Kanał Ulgi, od południa - granica miasta Opola.

§ 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 wykonawczymi 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) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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) **zakazie lokalizacji budynków mieszkalnych** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków mieszkalnych na terenie;
- 11) **zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie oraz zakaz odbudowywania;
- 12) **zakazie lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć:
 - a) zakaz zwiększania liczby budynków na terenie,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt 10 i 11;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;

- 16) **obiekcie dysharmonijnym** - należy przez to rozumieć obiekt, który pod względem funkcji, stylu, formy, gabarytów bądź stanu technicznego nie pasuje do otaczających budynków i krajobrazu;
 - 17) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze;
 - 18) **obiekcie małej gastronomii** – należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty usługowe z zakresu gastronomii o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30 m² i nieposiadające wydzielonej sali jadalnej;
 - 19) **stacji ładowania pojazdów o napędzie elektrycznym** – należy przez to rozumieć infrastrukturę umożliwiającą dostarczanie energii elektrycznej w celu ładowania pojazdów do tego przystosowanych;
 - 20) **podtopieniach** – należy przez to rozumieć pojawienie się wód podziemnych blisko powierzchni terenu w związku z: obniżeniem powierzchni terenu, piętreniem wód podziemnych na skutek podnoszenia się zwierciadła wód w ciekach i zbiornikach powierzchniowych, antropogenicznym zahamowaniem przepływu wód podziemnych;
 - 21) **obszarach narażonych na zalanie** - należy przez to rozumieć obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:
 - a) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego,
 - b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - c) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących.
2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:
- 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, a także obiekty do stałego pobytu ludzi, takie jak domy dziecka, domy dla osób starszych, 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:
 - a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,
 - b) usługi kultury – obiekty upowszechniania kultury, pracownie artystyczne,
 - c) usługi z zakresu obsługi turystyki,
 - d) usługi opieki zdrowotnej – poradnie medyczne, pracownie medyczne,
 - e) kluby dziecięce;
 - 6) **usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć:
 - a) handel detaliczny – obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży do 2000 m² oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, apteki, sklepy zoologiczne itp.,
 - b) gastronomię – restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, fast-food, obiekty małej gastronomii itp.,
 - c) rozrywkę – dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna, salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, kawiarnie internetowe, gabinety doradcze np. wróżek, astrologów itp.,

- d) biura – budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, biura podróży itp.,
- e) drobne rzemiosło i usługi – punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, modystycznych, kaletniczych, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, studia tatuażu, kwaciarnie, punkty florystyczne, szalety itp.;
- 7) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty upowszechniania kultury – domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, świetlice itp.,
- b) pracownie artystyczne – pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 8) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć poradnie medyczne, pracownie medyczne wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 9) **usługi sportu i rekreacji** – terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu, w tym stadiony, boiska, baseny letnie itp.;
- 10) **usługi z zakresu obsługi turystyki** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe, zajazdy, kwatery oraz punkty informacji turystycznej, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 11) **usługi obsługi komunikacji** - należy przez to rozumieć obsługę pojazdów, naprawę pojazdów oraz stacje paliw, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 12) **zieleń urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury;
- 13) **zieleń** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcję estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe itp.;
- 14) **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;
- 15) **ciąg pieszo-jezdny** - należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, o nawierzchni rozbieralnej, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem.

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) ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
- 4) 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 miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 3) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) osie widokowe do zachowania,
 - c) obiekty dysharmonijne;
 - 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) obiekt zabytkowy do zachowania,
 - b) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) korytarz widokowy strefy „E” ochrony ekspozycji,
 - d) stanowiska rzadkich gatunków roślin,
 - e) zieleń zabytkowa,
 - f) drzewostan istniejący do zachowania,
 - g) szpalery drzew,
 - h) wały przeciwpowodziowe;
 - 5) symbole określające ciągi pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne na obszarze jednostek terenowych oraz w liniach rozgraniczających ulic.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia wspólne

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

- 1) zakaz lokalizacji usług obsługi komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na obszarze planu;
- 3) na każdym terenie w granicach planu dopuszcza się, jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) małą architekturę,
 - c) komunikację wewnętrzną,
 - d) urządzenia budowlane umożliwiające właściwe użytkowanie obiektu;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodów działkowych;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych.

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

- 1) w zakresie osi widokowych i punktów widokowych obowiązuje:
 - a) zakaz przesłaniania zielenią wysoką w pasie o szerokości obustronnie po 5 m od osi widokowych,
 - b) zakaz przesłaniania urządzeniami reklamowymi osi widokowych;
- 2) w zakresie iluminacji obowiązuje:
 - a) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych,
 - b) podświetlenie nazw ulic w jednolitej formie;
- 3) w zakresie reklamy oraz tablic informacyjnych obowiązuje:
 - a) zakaz umieszczania na budynkach i w formie wolnostojących konstrukcji tablic reklamowych na obszarze w granicach planu,

b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie działki, po spełnieniu następujących wymagań:

- usytuowanie w rejonie wejścia,
- dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji,
- ujednolicenie formy i stylu tablic lub szyldów w obrębie jednej elewacji,
- przyjęcie wskaźnika ilościowego 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji,

c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na temat miasta, reklamujących wydarzenia kulturalne oraz informacji drogowych.

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

- 1) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie obowiązują ustalenia § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;
- 2) dla istniejącego drzewostanu do zachowania, wskazanego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) konserwacja, odtwarzanie i uzupełnianie ubytków odpowiednimi gatunkami drzew,
 - b) zakaz wycinania,
 - c) dopuszcza się wycinanie drzew i zadrzewień jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkowania terenów;
- 3) ochrona stanowisk rzadkich gatunków roślin zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny wyznaczone na rysunku planu, przeznaczone:
 - a) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MWU) wskazuje się jako przyporządkowane terenom „pod zabudowę mieszkaniową” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,
 - b) na zabudowę usługową (U), zabudowę usługową wraz z zielenią urządzoną (U/ZP) oraz zabudowę usługową z zielenią (U/Z) wskazuje się jako przyporządkowane terenom „na cele mieszkaniowo – usługowe” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,
 - c) zielenią urządzoną (ZP), wskazuje się jako przyporządkowane terenom „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającego dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 5 nie dotyczy imprez masowych;
- 7) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia mające na celu ochronę ich szczelności i stabilności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w odległości do 150 m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zakaz, o którym mowa w pkt 9 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 11) na terenie zagrożonym występowaniem okresowych podtopień, wskazanym na rysunku planu, zaleca się stosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych (drenaż, melioracje);
- 12) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowanej nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Prószkowskiej 145 oraz cmentarz komunalny przy ul. Wyszomirskiego, pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1, 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) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;
- 3) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla obszaru w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dostosowania zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy oraz harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej przez nawiązanie m.in. do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) zakazu lokalizacji na terenie lub instalowania na elewacjach i dachach budynków urządzeń technicznych i reklamowych bez powiązania z formą i detalem architektonicznym budynku,
 - c) uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wyglądu tablic informacyjnych, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3 lit. b, c;
- 5) wyznacza się korytarz widokowy strefy „E” ochrony ekspozycji Starego Miasta;
- 6) w korytarzu, o którym mowa w pkt 5 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i zieleni zakłócającej widok na panoramę Starego Miasta, w tym wyższych niż 10 m;
- 7) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 2, pkt 4 i pkt 6 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 8) w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące zniszczyć lub uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi tereny dróg publicznych.

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

§ 9.1. Na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych na rysunku planu, obejmujących obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku:

- 1) przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego;
- 2) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzących - obowiązują przepisy odrębne.

2. Na terenach wymienionych w § 9 ust. 1 w celu ograniczania strat powodziowych wymaga się dostosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych obiektów budowlanych do zagrożeń związanych z oddziaływaniem wód powodziowych.

3. 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.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się zakaz wtórnych podziałów działek, poza przypadkami mającymi na celu wyrównanie granic lub powiększenie granic działek sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej przyjęcie minimalnych wskaźników miejsc postojowych (m.p.) dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 m.p. na 1 mieszkanie,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 m.p. na 1 mieszkanie,
 - c) zamieszkania zbiorowego 10 m.p. na 100 miejsc użytkowych,
 - d) handlu detalicznego 20 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) gastronomii 15 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) rozrywki 18 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) biur 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) drobnego rzemiosła 20 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) usług kultury 10 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) usług nauki 10 m.p. na 100 pracowników i 100 studentów,
 - k) usług opieki zdrowotnej 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - l) usług sportu i rekreacji 20 m.p. na 100 miejsc użytkowych,
 - m) usług z zakresu obsługi turystyki 20 m.p. na 100 miejsc noclegowych,
 - n) usługi z zakresu obsługi komunikacji 10 m.p. na 10 stanowisk obsługi;
- 2) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 i ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
 - a) na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
 - b) w garażach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe;
- 3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów, pod ziemią z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji w oparciu o przepisy odrębne i po spełnieniu warunków technicznych;
- 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;
- 6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np.: stacji transformatorowych, stacji bazowych telefonii komórkowej jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje, w formie stylistycznie dopasowanej do zagospodarowania terenu;
- 7) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodernizować, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora;
- 8) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników;
- 9) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie terenów z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
- 2) 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) odprowadzanie ścieków poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej po jej niezbędnej rozbudowie;
- 2) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z wywozem nieczystości do gminnej oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia oraz zlikwidowania zbiorników bezodpływowych po skanalizowaniu terenu;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych lub systemów retencyjno-rozsączających;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie, a także do terenów WS po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego;
- 3) wyposażenie istniejących i planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system rozdzielczej kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z terenu istniejących i planowanych: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, rozdzielczym systemem kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego i wysokiego ciśnienia;
- 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny ze zbiorników indywidualnych;
- 4) wyznaczanie strefy ograniczonego użytkowania z zakazem zabudowy od urządzeń i gazociągów wysokiego ciśnienia oraz zasady jej zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie terenu wzdłuż gazociągów umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu.

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

- 1) ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła opartych na paliwach płynnych, gazowych, stałych oraz energii elektrycznej i odnawialnej, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) dostawa ciepła, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę.

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

- 1) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) elektroenergetyczne sieci wysokiego napięcia 110 kV;

- 2) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania obejmującą pas terenu pod przewodami linii oraz pasy terenu o szerokości 15 m od rzutu skrajnego przewodu linii po obu jej stronach;
- 3) w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, w tym lokalizację oraz urządzenie zieleni niskiej na zasadach uzgodnionych z administratorem sieci;
- 4) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 3 w drodze decyzji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych lub na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci lub w przypadku przebudowy, o której mowa w pkt 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych wysokiego napięcia, o których mowa w pkt 2.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się następujące zasady:

- 1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) planowane sieci telekomunikacyjne należy wykonywać jako kablowe podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych; dopuszcza się ich prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających dróg istniejących i planowanych za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 4) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować ozdobną zielenią izolacyjną lub dostosować ich wystrój zewnętrzny do otoczenia;
- 5) 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;
- 6) w strefie ograniczonego użytkowania określonej w pkt 5 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu.

9. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych;
- 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko przechowywanie ich z zachowaniem segregacji w szczelnych pojemnikach znajdujących się na poszczególnych posesjach;
- 3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących się wyłącznie pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

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

§ 13. Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla terenu 1 U oraz 0% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw: handel detaliczny, gastronomię, biura, drobne rzemiosło i usługi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem wyznaczenia parkingu w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy powinien zawierać się w przedziale od 1 do 2;
 - 5) 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;
 - 6) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 dom mieszkalny;
 - 7) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 6 arów;
 - 8) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych: dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej w poddaszu użytkowym, dla budynków z płaskimi dachami – do 2,
 - b) maksymalna wysokość ścianki kolankowej poddasza - 1,5 m,
 - c) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem – 8 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem - 10 m,
 - e) geometria dachów dowolna,
 - f) dla dachów dwu- i wielospadowych wymagany jednakowy kąt nachylenia połaci w przedziale od 20 do 45°;
 - 9) zakaz lokalizacji nowych gospodarstw rolnych i hodowlanych;
 - 10) w istniejących gospodarstwach rolniczych zakaz zwiększania produkcji hodowlanej oraz zakaz budowy budynków i obiektów kubaturowych związanych z hodowlą zwierząt;
 - 11) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny 1 KDD, 1 KDX, 2 KDWX, ulicy Prószkowskiej – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, a także rozbudowę;
 - 13) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDD, 1 KDX, 2 KDWX, ulicy Prószkowskiej;
 - 14) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
 - 15) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2;
 - 16) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7;
 - 17) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw: handel detaliczny, gastronomię, biura, drobne rzemiosło i usługi;
 - 2) 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;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
 - 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 1 KDZ – 8 m, 1 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) poziom parteru na wysokości maksymalnie do 1,5 m od poziomu terenu,
 - c) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem – 8 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem – 10 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) maksymalna wysokość ścianki kolankowej poddasza 1,5 m,
 - f) geometria dachów dowolna,
 - g) dla dachów dwu- i wielospadowych wymagany jednakowy kat nachylenia połaci w przedziale od 20 do 45°;
- 7) wymaga się organizacji miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum dwa miejsca parkingowe lub garażowe na 1 dom mieszkalny;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDD oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny w liniach rozgraniczających na terenie 1 KDZ;
- 9) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
- 10) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7;
- 11) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw: handel detaliczny, gastronomię, biura, drobne rzemiosło i usługi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem wyznaczenia parkingu w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy powinien zawierać się w przedziale od 1 do 2;
- 5) 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;
- 6) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) poziom parteru na wysokości maksymalnie do 1,5 m od poziomu terenu,
 - c) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem – 8 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem – 10 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) maksymalna wysokość ścianki kolankowej poddasza 1,5 m,
 - f) geometria dachów dowolna,
 - g) dla dachów dwu- i wielospadowych wymagany jednakowy kat nachylenia połaci w przedziale od 20 do 45°;
- 7) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział na działki o minimalnej szerokości frontu -20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki pod warunkiem, że stanowić ona będzie dojazd o szerokości minimum 3 m do jednej działki budowlanej lub 6 m do dwóch lub więcej działek budowlanych, przy szerokości działki minimum 20 m,

- c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 6a;
 - 8) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 1 KDWX, 2 ZP – 6 m, 5 WS – od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej wymaga się opracowania wspólnego projektu dla poszczególnych zespołów segmentów;
 - 10) maksymalna długość zespołu segmentów w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – 60 m;
 - 11) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 dom mieszkalny;
 - 12) obsługa komunikacyjna od 1 KDWX;
 - 13) zakaz lokalizacji nowych gospodarstw rolnych i hodowlanych;
 - 14) w istniejących gospodarstwach rolniczych zakaz zwiększania produkcji hodowlanej oraz zakaz budowy budynków i obiektów kubaturowych związanych z hodowlą zwierząt;
 - 15) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
 - 16) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MWU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 10% powierzchni terenu na zieleni urządzonej;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
 - 5) lokalizacja parkingów przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 1 KDX, 2 KDWX – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy powinien zawierać się w przedziale od 0,6 do 0,9;
 - 8) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy, dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, a także rozbudowę;
 - 9) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - b) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem - 8 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem 10 m,
 - e) zakaz zmian geometrii dachu w istniejącym budynku;
 - 10) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDX;
 - 11) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
 - 12) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego;
 - 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające mieszkania towarzyszące związane z dozorem funkcji podstawowej;
 - 3) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny 1 KDD oraz ulicy Prószkowskiej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) warunki scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 25a,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 50 m;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy powinien zawierać się w przedziale od 0,8 do 1,2;
 - 8) przeznaczenie co najmniej 10% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
 - 9) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem- 10 m;
 - 10) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 3 KS/ZP;
 - 11) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDD oraz ulicy Prószkowskiej;
 - 12) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
 - 13) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające mieszkania towarzyszące związane z dozorem funkcji podstawowej;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy powinien zawierać się w przedziale od 0,8 do 1,2;
 - 5) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem- 10 m;
 - 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Prószkowskiej – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) obsługa komunikacyjna od ulicy Prószkowskiej.
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/ZP**, przeznaczonym na usługi wraz z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;

- 3) minimalna powierzchnia przeznaczona na zieleń urządzoną – 50% powierzchni terenu;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy powinien zawierać się w przedziale od 0,75 do 1,2.
 - 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren 1 KDZ – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 15 arów,
 - c) wydzielenie drogi wewnętrznej obsługującej wszystkie wydzielone działki;
 - 7) lokalizacja budynku lub budynków spełniających następujące warunki:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 2,
 - b) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem 12 m,
 - d) maksymalna wysokość ścianki kolankowej poddasza 1,5 m,
 - e) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem 10 m,
 - f) geometria dachów dowolna,
 - g) dla dachów dwu- i wielospadowych wymaga się jednakowego kąta nachylenia połaci od 20 do 45°,
 - h) poziom parteru na wysokości maksymalnie do 1,5 m od poziomu terenu;
 - 8) obsługa komunikacyjna z terenu 1 KDZ na zasadzie prawoskrętów.
8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U/Z**, przeznaczonymi na usługi wraz z zielenią obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się jedynie usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw: a), b), c);
 - 2) dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi obsługi komunikacji: obsługa pojazdów,
 - b) mieszkania towarzyszące związane z dozorem funkcji podstawowej;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
 - 5) minimalna powierzchnia przeznaczona na zieleń urządzoną 30% powierzchni działki;
 - 6) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 7) zakaz nadbudowy, rozbudowy i odbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty dysharmonijne;
 - 8) przebieg ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) lokalizacja w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego obsługującego tereny 1R, 1KS/ZP, 1U/Z.
9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1,2 ZP**, przeznaczonych na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przebieg ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu lub jego zalesienie pod warunkiem udostępnienia terenu pod lokalizację tras i innych urządzeń rekreacyjnych;
 - 3) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;

4) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 ZP**, przeznaczonym na zielen urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przebieg ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu lub jego zalesienie pod warunkiem udostępnienia terenu pod lokalizację tras i innych urządzeń rekreacyjnych;
- 3) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZC**, przeznaczonym na cmentarz, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;
- 2) ochrona zabytkowego cmentarza zgodnie z § 7 pkt 2;
- 3) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Z**, przeznaczonym na zielen, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ze względu na korytarz widokowy strefy „E” ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7;
- 4) wyeksponowanie punktu widokowego zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 1;
- 5) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nieprzekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 6.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 Z**, przeznaczonym na zielen, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;
- 5) ze względu na strefę „E” ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7;
- 6) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nieprzekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 6.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Z**, przeznaczonym na zielen, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu;

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 R**, przeznaczonym na tereny rolnicze, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niemieszkalnych, związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz ścieżek do jazdy konnej;
- 3) lokalizacja w liniach rozgraniczających ciąg pieszo-jezdnego obsługującego tereny 1R, 1KS/ZP, 1U/Z;

- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 5) ze względu na strefę „E” ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 R**, przeznaczonym na tereny rolnicze, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niemieszkalnych, związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą;
- 2) dopuszcza się budowę dróg transportu rolnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i kubaturowych obiektów do jej obsługi;
- 4) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;
- 5) dopuszcza się zalesienie;
- 6) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub ścieżek do jazdy konnej;
- 7) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) wyznaczenie kładki – ciągu pieszo-rowerowego w ciągu ulicy Parkowej;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni łąkowej na obszarze międzywałą;
- 4) dopuszcza się niezbędne elementy konstrukcyjne związane z rozbudową mostu na kanale ulgi;
- 5) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nie przekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 6.

18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni łąkowej na obszarze międzywałą;
- 3) dopuszcza się niezbędne elementy konstrukcyjne związane z rozbudową mostu na kanale ulgi.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zakaz zasypywania zbiornika;
- 3) wymaga się ochrony istniejących zadrzewień oraz siedlisk roślin wodnych i przybrzeżnych;
- 4) ochrona prawnie chronionych rzadkich gatunków roślin zgodnie z § 6 pkt 3;
- 5) dopuszcza się lokalizację pieszych kładek (pomostów);
- 6) przebieg ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;

- 2) zachowanie istniejących zadrzewień;
- 3) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
- 4) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 WS/Z**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe wraz z zielenią, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego lub stawu (tzw. zbiornika małej retencji);
- 4) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nieprzekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 6;
- 5) ze względu na strefę „E” ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7;
- 6) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;
- 7) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS/ZP**, przeznaczonym na parkingi wraz z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu pod warunkiem udostępnienia terenu pod lokalizację tras;
- 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi z zakresu obsługi ludności – punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektu małej gastronomii, spełniającego następujące warunki:
 - a) tymczasowy obiekt budowlany, nie będący budynkiem,
 - b) stosowanie wysokiej jakości naturalnych materiałów wykończeniowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji ładowania do obsługi pojazdów o napędzie elektrycznym;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;
- 6) przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu na zielenią urządzoną;
- 7) wymaga się wykonania minimum 50% nawierzchni parkingu w formie ekologicznej kratki wypełnionej trawą, żwirem, korą itp.;
- 8) przebieg ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) lokalizacja w liniach rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny obsługujący tereny 1R, 1KS/ZP, 1U/Z;
- 10) zagospodarowanie terenu według kompleksowego projektu;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację kontenerów do gromadzenia i segregacji odpadów wykonanych w estetycznej formie;
- 13) ze względu na strefę „E” ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KS/ZP**, przeznaczonym na parkingi wraz z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi z zakresu obsługi ludności – punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych;
- 2) lokalizacja zatoki autobusowej wraz z niezbędną infrastrukturą;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;
- 4) przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
- 5) wymaga się wykonania minimum 50% nawierzchni parkingu w formie ekologicznej kratki wypełnionej trawą, żwirem, korą itp.;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektu małej gastronomii, spełniającego następujące warunki:
 - a) tymczasowy obiekt budowlany, nie będący budynkiem,
 - b) stosowanie wysokiej jakości naturalnych materiałów wykończeniowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji ładowania do obsługi pojazdów o napędzie elektrycznym;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenu 3 KDZ;
- 9) dopuszcza się lokalizację kontenerów do gromadzenia i segregacji odpadów wykonanych w estetycznej formie;
- 10) ze względu na usytuowanie w sąsiedztwie zabytkowego Parku Miejskiego Wyspa „Bolko” wymaga się wykonania kompleksowego projektu zagospodarowania przestrzeni parkingu z uwzględnieniem istniejącej zieleni.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KS/ZP**, przeznaczonym na parkingi wraz z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;
- 2) przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
- 3) wymaga się wykonania minimum 50% nawierzchni parkingu w formie ekologicznej kratki wypełnionej trawą, żwirem, korą itp.;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji ładowania do obsługi pojazdów o napędzie elektrycznym;
- 5) przebieg ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDD;
- 7) dopuszcza się lokalizację kontenerów do gromadzenia i segregacji odpadów wykonanych w estetycznej formie.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przyjęcie parametrów drogi 2 x 2 lub drogi 1x 4;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 10 m x 10 m;
- 4) dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe połączenie z planowaną obwodnicą południową;
- 5) wymaga się wprowadzenia zieleni jako jednostronnych szpalerów drzew;
- 6) lokalizacja w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego obsługującego tereny 2 MN, 1 ZC;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 8) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;
- 9) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7;
- 10) dopuszcza się połączenie drogi 1 KDD z ciągiem pieszo-jezdnym w liniach rozgraniczających 1 KDZ;
- 11) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8;

12) ze względu na korytarz widokowy strefy "E" ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7;

13) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 35 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych i dróg transportu rolnego jako bezkolizyjnych skrzyżowań (kładki lub tunele);
- 3) przyjęcie parametrów drogi 2 x 2 lub drogi 1 x 4;
- 4) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 10 m x 10 m;
- 5) wymaga się wprowadzenia zieleni jako dwustronnych szpalerów drzew;
- 6) zakaz bezpośrednich zjazdów;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 8) ze względu na korytarz widokowy "E" ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6;
- 9) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5;
- 10) na trasie korytarza radiotelekomunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu dopuszcza się lokalizację jedynie obiektów budowlanych nieprzekraczających wysokości określonej w § 11 ust. 8 pkt 6.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicą zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań 10 m x 10 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni jako dwustronnych szpalerów drzew;
- 4) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;
- 5) poszerzenie istniejącego mostu przez kanał ulgi do parametrów trasy zbiorczej w ciągu projektowanej trasy bolkowskiej;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) wymaga się wyposażenia ciągu komunikacyjnego – trasy bolkowskiej w tzw. przepusty ekologiczne lub inne odpowiednie urządzenia, umożliwiające pokonanie przez zwierzęta barier ekologicznych;
- 8) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 pkt 2;
- 5) dopuszcza się połączenie drogi 1 KDD z ciągiem pieszo-jezdnym w liniach rozgraniczających 1 KDZ;
- 6) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7.

7) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni i elementów małej architektury;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7;
- 6) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDWX**, przeznaczonym na drogę wewnętrzną - ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 7 pkt 2-5.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDWX**, przeznaczonym na drogę wewnętrzną - ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań 5 m x 5 m;
- 4) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 4 i pkt 7;
- 7) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) ze względu na strefę „E” ochrony ekspozycji objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 6 i 7;
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu w formie bezkolizyjnego skrzyżowania (kładka lub tunel) z ulicą Krapkowicką.

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 E**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) usytuowanie stacji transformatorowej;
- 2) wymaga się zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej;
- 3) obiekt stacji transformatorowej wewnętrznej powinien formą architektoniczną nawiązywać do sąsiedniej zabudowy;

- 4) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbiegalną;
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Prószkowskiej – 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 K**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – kanalizację, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) w odległości do 150 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Wójtowej Wsi w Opolu uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/343/08 Rady Miasta Opola z dnia 3 lipca 2008 r.

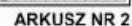
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

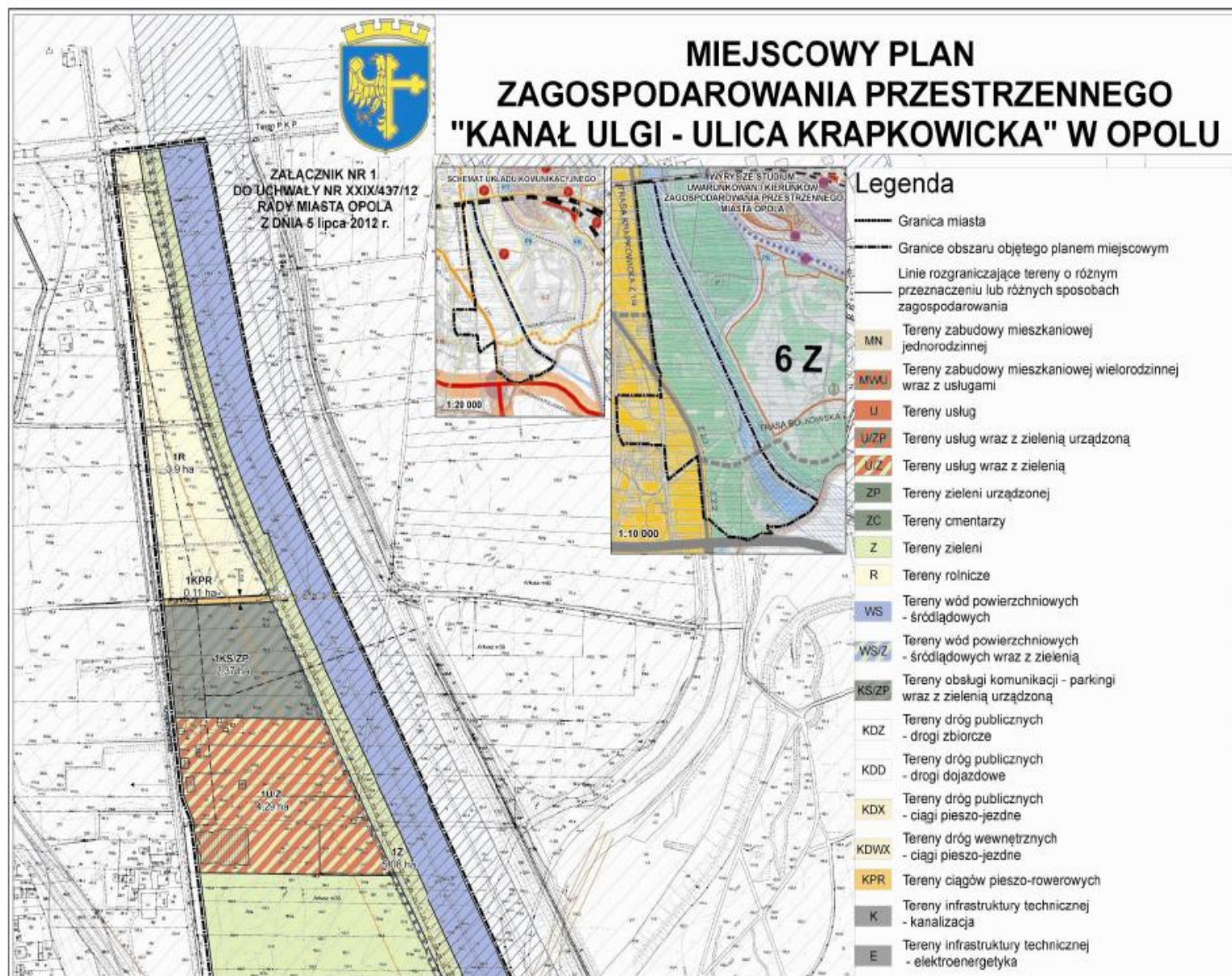
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Ciasnocha

ARKUSZ NR 1







Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIX/437/12
Rady Miasta Opola
z dnia 5 lipca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 5 lipca 2012 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 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kanał Ulgi – ulica Krapkowska” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu.

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

Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmuje:

- drogi publiczne – ulice zbiorcze oznaczone symbolami 2,3 KDZ,
- drogi publiczne – ulice zbiorcze oznaczone symbolem 1 KDX,
- ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem 1 KPR,

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. przystanki i inne urządzenia transportu zbiorowego oraz – w infrastrukturze drogowej: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”.

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są również zgodnie z planem gospodarki odpadami.
3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić 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 3
do Uchwały Nr XXIX/437/12
Rady Miasta Opola
z dnia 5 lipca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 5 lipca 2012 r.**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kanał Ulgi – ulica Krapkowicka” 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, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, z 2011 r. Nr 32 poz. 159), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagę dotyczącą ujednolicenia zapisów odnośnie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy usługowej 1U i 2U, czyli zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 40 do 20%. Uwagę odrzuca się ze względu na fakt, że teren 1U jest zdecydowanie większy od terenu 2U i zapisy tych terenów nie mogą być takie same. Na ustalenie wskaźnika wpływ ma również to, że znaczna część terenu 1U (około 25%) zlokalizowana jest w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, gdzie możliwe jest zagospodarowanie zielenią niską.

2. Odrzuca się uwagi dotyczące:

- niewystarczającej analizy zagrożenia powodziowego ponieważ plan został wykonany w oparciu o przepisy i zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne; projekt planu uzgodniono również Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu;
- kolizji planowanego sposobu zagospodarowania z budowlami wodnymi zaplanowanymi w programie Odra 2006, czyli polderem Opole ponieważ polder położony jest poza granicami opracowania i żaden z elementów projektowanego zagospodarowania nie ingeruje w przewidywany polder;
- poszerzenia mostu w ciągu trasy bolkowskijskiej oraz przeprowadzenia ścieżki rowerowej ponieważ celem jest umożliwienie inwestycji w przyszłości, np. ścieżka może przebiegać pod mostem;
- obniżenia renty planistycznej dla terenu 1U z 15% na 0% ponieważ renta planistyczna jest opłatą, którą wnosi właściciel, jeśli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu wartość nieruchomości wzrosła, a on tę nieruchomość zbywa. Renta planistyczna nie ma związku z powodzią, a mapy WOPR zgodnie ze stanowiskiem KZGW nie stanowią podstawy do planowania przestrzennego;
- zmiany przeznaczenia terenu IWS/Z na Z lub ZP ponieważ uwaga jest bezzasadna i zgodnie z §14 ust. 22 pkt 2 uchwały możliwe jest jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba w dowolnych proporcjach;
- projektowanego układu komunikacyjnego, w tym tras: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ (zmiany parametrów trasy 1KDZ, usunięciu trasy 2KDZ, pozostawieniu trasy 3KDZ w dotychczasowej formie) ponieważ ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego wynikają z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola. W przedmiotowym Studium ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego są obowiązujące, a zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać tych ustaleń studium. Poza tym plan miejscowy musi uwzględniać potrzeby rozwijającego się miasta, wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego;
- zmiany przeznaczenia terenów 1KS/ZP i 2KS/ZP na tereny zieleni urządzonej ponieważ zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola na przedmiotowym obszarze wskazano obowiązek lokalizacji parkingów strategicznych, związanych z obsługą turystów odwiedzających Wyspę Bolko (Ogród Zoologiczny). Lokalizacja parkingów po zachodniej stronie Kanału Ulgi przyczyni się do ograniczenia ruchu samochodowego na Wyspie.

3. Odrzuca się uwagę dotyczącą dostosowania zapisów planu do posiadanej przez właściciela decyzji o warunkach zabudowy, w celu umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie jednorodzinnego budynku mieszkalnego oraz lokalizacji usług obsługi komunikacji (myjni samochodowej oraz punktu wymiany opon), ponieważ zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola teren ten położony jest na części obszaru 6Z (strefa zieleni i wód powierzchniowych), na którym obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej po wschodniej stronie ul. Krapkowickiej. Poza tym przedmiotowy teren znajduje się w strefie zagrożenia powodziowego, na której obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne.

4. Odrzuca się uwagi dotyczące zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 25% i wskaźnika zieleni urządzonej z 25% do 10% na terenie 1U/Z oraz uwzględnienia możliwości lokalizacji na terenie 2Z usług obsługi komunikacji (parking) wraz z zielenią urządzoną. Tereny 1U/Z i 2Z położone są na części obszaru, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola określono symbolem 6Z (strefa zieleni i wód powierzchniowych) i na którym obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W strefie tej powinien być zachowany wysoki wskaźnik zieleni, a parkingi strategiczne zostały wyznaczone na terenach 1KS/ZP oraz 2KS/ZP.