



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 lipca 2012 r.

Poz. 998

UCHWAŁA NR XXVII/401/12 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 31 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Zbożowej 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, Nr 153, poz. 901), 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, 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) oraz w związku z Uchwałą Nr LXIV/716/06 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Zbożowej w Opolu, 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:

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

Oddział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Zbożowej 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 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.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – ul. Wrocławska, od zachodu – ul. Wspólna, tereny bocznic kolejowej, od południa – ul. Niemodlińska, od wschodu – tereny położone wzdłuż ul. Zbożowej z wyłączeniem terenów specjalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK/IS, 1IS, 2 IS, 3 IS, 4IS.

§ 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) 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) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
- 11) elewacjach do specjalnego opracowania – należy przez to rozumieć ukształtowanie elewacji wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
- 12) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, a także usług publicznych i zieleni odznaczającą się wysokim poziomem estetycznym zagospodarowania.

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, zawierające 3 lub więcej mieszkań albo zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 3) usługi – należy przez to rozumieć:

- a) usługi handlu detalicznego,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
 - d) usługi administracji,
 - e) usługi turystyki,
 - f) usługi obsługi komunikacji,
 - g) usługi pogrzebowe;
- 4) 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 wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 5) usługi gastronomii – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 6) usługi z zakresu obsługi ludności lub 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. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - b) gastronomię – restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, fast-food, obiekty małej gastronomii itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - c) rozrywkę – dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna, salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, kawiarnie internetowe, gabinety doradcze np. wróżek, astrologów itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - 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, przygotowaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, biura podróży itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - 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. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - f) obiekty kongresowe, konferencyjne oraz kształcenia dodatkowego wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 7) usługi administracji – usługi administracji – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty organów administracji państwowej, rządowej i samorządowej, organów wymiaru sprawiedliwości wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - b) obronę cywilną, i służby ochrony, w tym straż miejską, straż pożarną, straż ochrony kolei, agencje ochrony itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 8) usługi turystyki – należy przez to rozumieć hotele, motele wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 9) usługi obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć:
- a) stacje paliw wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,

- b) obsługę pojazdów – obiekty służące obsłudze samochodów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, zakłady oponiarskie, wulkanizacyjne, lakiernie, bazy transportowe, wypożyczalnie samochodów itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - c) naprawę pojazdów – obiekty służące naprawie samochodów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - d) dworce autobusowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 10) usługi pogrzebowe – należy przez to rozumieć zakłady pogrzebowe, przedsiębiorstwa pogrzebowe, kostnice, spoielarnie, krematoria wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
 - 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – należy przez to rozumieć usługi z zakresu obsługi komunikacji, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi warsztatowe, usługi handlu detalicznego, handlu hurtowego, administracji i rzemiosło usługowe, a także zabudowę produkcyjną związaną z prowadzeniem napraw i wytwórstwem wszelkich towarów oraz bazy, składy, magazyny;
 - 12) zieleni urządzona – 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;
 - 13) zieleni izolacyjna – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, w sposób ograniczający uciążliwość;
 - 14) ciąg pieszo-jezdny – należy przez to rozumieć ulicę bez wyodrębnionej jezdni i chodników, o nawierzchni rozbieralnej, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem;
 - 15) 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) akcenty architektoniczne;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) obiekty zabytkowe.

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

Oddział 2 **Ustalenia wspólne**

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

- 1) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, małą architekturę, komunikację wewnętrzną oraz urządzenia i obiekty budowlane jako towarzyszące przeznaczeniu terenu, w tym sieci infrastruktury technicznej, itp.;

- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi;
- 4) zakaz organizacji handlu obwoźnego z wyjątkiem incydentalnych kiermaszów związanych z czasową imprezą lub świętami.

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

- 1) na terenach P/U:
 - a) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba przeznaczenia w dowolnych proporcjach;
 - b) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - parkingi,
 - ciągi pieszo-jezdne,
 - drogi wewnętrzne,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
 - e) wymaga się wyznaczenia parkingu na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, bądź wyznaczenie parkingu przyjmując wskaźnik minimum 10 miejsc postojowych na 15 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych do 5,
 - g) maksymalna wysokość budynku – 15 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów budowlanych takich jak kominy, maszty itp. – 40 m,
 - i) geometria dachów dowolna;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenów;
- 3) w zakresie ochrony i ekspozycji kompozycji urbanistycznej obowiązuje zakaz przesłaniania zielenią, obiektami budowlanymi i urządzeniami reklamowymi akcentów architektonicznych;
- 4) w zakresie iluminacji obowiązuje:
 - a) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych,
 - b) podświetlenie numerów adresowych, nazw ulic w jednolitej formie;
- 5) w zakresie reklamy obowiązuje:
 - a) zakaz umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części,
 - 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 ujednoczenie formy i stylu;
- 6) w zakresie ekranów akustycznych obowiązuje ujednoczenie w granicach jednego terenu pod względem użytych materiałów (np. beton architektoniczny, drewno, zieleń pnąca na elementach dźwiękochłonnych, itp.).

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

- 1) dla istniejącego drzewostanu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) konserwacja, odtwarzanie i uzupełnianie ubytków odpowiednimi gatunkami drzew,
 - b) zakaz wycinania, z wyjątkiem drzew owocowych na terenie 1ZD,
 - 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) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu na teren 1MW/U przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 5P/U, 9P/U, 10P/U;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 pkt 8;
- 6) ochrona wód podziemnych – Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;
- 7) 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;
- 8) w odległości 50 m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe;
- 2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej 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,
 - e) dla obiektów zabytkowych do zachowania, pokazanych na rysunku planu, wszelkie prace budowlane oraz zmiana funkcji wymagają uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - f) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej zabytkowego cmentarza;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 2 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 8.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi tereny dróg publicznych.

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, podziały wewnętrzne 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, ilość miejsc postojowych, 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) dopuszcza się inne zasady podziału dla działki stanowiącej drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m – dojazd do działek budowlanych;
- 6) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 7) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej lub granicy drogi wewnętrznej od 80° do 100°.

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) 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 usługowe lub przemysłowe,
 - 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 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 oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

- 6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych 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 lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych i terenu IKDGP, 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 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 i planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po jego niezbędnej rozbudowie;
- 2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych, do czasu rozbudowy układu zbiorowej kanalizacji sanitarnej;
- 4) 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) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) 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:
 - a) dojazdu do dróg publicznych,
 - b) wyznaczenia strefy technicznej o szerokości 1,5 m;
- 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 oraz zachowania strefy technicznej wokół stacji transformatorowej o szerokości 1,5 m;
- 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) utrzymanie lub rozbudowa istniejącej sieci teletechnicznej;
- 2) planowanie sieci telekomunikacyjnej jako kablowej podziemnej w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci teletechnicznej w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) dostosowanie formy i stylu kontenerowych obiektów telekomunikacji do otaczającej zabudowy, ewentualnie stosowanie zieleni ozdobnej, izolacyjnej w celu ich zasłonięcia.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

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

- 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w obiektach;
- 3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod zadaszonymi osłoniętymi lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
- 4) zakaz składowania i przetwarzania odpadów przemysłowych na terenie planu;
- 5) systematyczny wywóz odpadów przemysłowych do miejsc ich przetwarzania lub unieszkodliwiania;
- 6) do czasu wywozu odpadów przemysłowych ich segregacja i przechowywanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Do czasu realizacji drogi publicznej 1KDGP w parametrach drogi 1/4 lub 2/2 dopuszcza się tymczasowo obsługę komunikacyjną przyległych od terenu 1KDGP wyłącznie poprzez istniejące zjazdy.

3. Zakaz budowy tymczasowych zjazdów z terenu 1KDGP na tereny przyległe.

§ 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 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usług, 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) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) garaże, budynki gospodarcze i wiaty, osłony pojemników na odpady bytowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne;
- 4) 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;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów 2 KDW i 1KKb – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) liczba kondygnacji do 4;
- 9) maksymalna wysokość budynku 12 m;
- 10) geometria dachów dowolna;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDW.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja akcentu urbanistycznego zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) elewacje budynków od terenów 1KDG i 1KDGP do specjalnego opracowania;
- 3) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 4) obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 1KDGP – od 5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 1KDG – 15 m, od 1KDW – 1,5 m, od 1KDL – 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługa komunikacyjna od terenów 1KDL i 1KDW.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków od terenów 1KDGP i 4KDL do specjalnego opracowania;
- 2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 3) dla obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków:
 - a) zakazuje się zmiany geometrii dachów, zasadniczej bryły i elewacji budynku,
 - b) dopuszcza się przebudowę,
 - c) dopuszcza się częściową rozbiórkę obiektów, która ma na celu obniżenie budynku do dwóch kondygnacji, pod warunkiem odtworzenia geometrii dachu,
 - d) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie o elementy komunikacji pionowej niezbędne do zapewnienia możliwości funkcjonowania obiektu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 1KDGP – od 10 m do 57 m, od 4KDL – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren 1KDW oraz od linii rozgraniczających teren od 1KDD – 6 m, od 1KDL – od 13 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługa komunikacyjna od terenów 1KDL, 1KDD, 4KDL i 1KDW.
- 7) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 1, 2 i 3 uchwały;
- 8) w odległości 50 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8 uchwały.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczających teren 4KDL – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 1KDD – 6 m, od 1MW/U – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługa komunikacyjna od terenów 4KDL i 1KDD.

5. terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków od terenów 1KDGP do specjalnego opracowania;
- 2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 1KDGP – od 6 m do 10 m, od 4KDL – od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenów 4KDL;
- 5) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 6) w odległości 50 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8 uchwały.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków od terenów 2KDGP do specjalnego opracowania;
- 2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 2KDGP – 10 m, od 2KDL – 10 m, od 3KDL – 10 m, od 3KDW – od 3,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenów 2KDL, 3KDL i 3KDW.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków od terenów 1KDGP i 2KDG do specjalnego opracowania;
- 2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 1KDGP – 10 m, od 2KDG – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogę zbierająco - rozporowadzającą w liniach rozgraniczających teren 2KDG.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków od terenów 1KDGP do specjalnego opracowania;
- 2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 1KDGP – od 4 m do 10 m, od 3KDD – 6 m, od 4KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenów 3KDD i 4KDD;
- 5) w odległości 50 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8 uchwały.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) elewacje budynków od terenów 2KDG do specjalnego opracowania;
- 2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 2KDG – 10 m, od 3KDD – 6 m, od 4KDD – 6 m oraz od strony północnej w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenów 3KDD, 4KDD i poprzez drogę zbierająco - rozporowadzającą w liniach rozgraniczających teren 2KDG;
- 5) w odległości 50 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8 uchwały.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie podstawowe na tereny cmentarzy;
- 2) elewacje budynków od terenów 1KDGP do specjalnego opracowania;
- 3) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 1KDGP – 10 m, od 4KDW – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) obsługa komunikacyjna od terenów 4KDW;

7) w odległości 50 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8 uchwały.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10P/U**, przeznaczonym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, obowiązują następujące ustalenia:

1) elewacje budynków od terenów 1KDGP do specjalnego opracowania;

2) minimalna wysokość budynku z elewacją do specjalnego opracowania – 8 m;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających teren od 1KDGP – 10 m, od 3KDL – 10 m, od 4KDW – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy zakaz nadbudowy i rozbudowy;

5) obsługa komunikacyjna od terenu 4KDW;

6) w odległości 50 m od granicy cmentarza wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 8 uchwały.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP**, przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;

3) wymaga się urządzenia wysokiej i niskiej jako zieleni izolującej;

4) dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu lokalizację miejsc postojowych;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2ZP**, przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;

3) wymaga się urządzenia zieleni izolującej;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jako uzupełniające przeznaczenie terenu;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3ZP**, przeznaczonym na tereny zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;

3) obsługa komunikacyjna od terenów 4KDD;

4) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania zgodnie z § 6 pkt 1 uchwały.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZD**, przeznaczonym na tereny ogrodów działkowych, obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 3KDL i poprzez drogę zbierająco - rozporowadżającą w liniach rozgraniczających terenu 1KDI.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZC**, przeznaczonym na tereny cmentarzy, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

3) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDD;

4) ochrona istniejącego drzewostanu zgodnie z § 6 pkt 1 uchwały;

5) ochrona zabytkowego cmentarza zgodnie z § 7 1, 2 i 3 uchwały.

17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2ZC**, przeznaczonym na tereny cmentarzy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 3KDD;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDD.

18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3ZC**, przeznaczonym na tereny cmentarzy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 4KDW;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenu 4KDW.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KKb**, przeznaczonym na bocznicę kolejową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do załadunku i wyładunku wagonów;
- 2) maksymalna wysokość obiektów, o których mowa w pkt 2, 8 m.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KKb**, przeznaczonym na bocznicę kolejową, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDI**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – skrzyżowania lub węzły, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających lokalizacja drogi zbierająco-rozprowadzającej obsługującej teren 1ZD i łączącej się z terenami 3KDL i 2KDD;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDI**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – skrzyżowania lub węzły, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDI**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – skrzyżowania lub węzły, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDGP**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica główna ruchu przyspieszonego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDGP**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica główna ruchu przyspieszonego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica główna, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDG**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica główna, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w liniach rozgraniczających lokalizacja drogi zbierająco-rozprowadzającej obsługującej tereny 6P/U i 8P/U;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDL**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica lokalna, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDL**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica lokalna, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 28 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDL**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica lokalna, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDL**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica lokalna, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDD**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDD**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 4) ze względu na położenie w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia, objęcie terenu zasadami określonymi w § 11 ust. 5 pkt 4.

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDD**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 25 x 25 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 4) dopuszcza lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDD**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) dopuszcza się organizację przestrzeni jako ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) dopuszcza lokalizację miejsc postojowych.

36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDW**, przeznaczonym na tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 4) zakaz włączenia do terenu 1KDGP.

37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDW**, przeznaczonym na tereny dróg wewnętrznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się organizację przestrzeni jako ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza lokalizację miejsc postojowych.

38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDW**, przeznaczonym na tereny dróg wewnętrznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 25 x 25 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDW**, przeznaczonym na tereny dróg wewnętrznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie podstawowe na tereny cmentarzy;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 25 x 25 m;
- 4) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 5) dopuszcza lokalizację miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

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

Roman Ciasnocha



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/401/12
Rady Miasta Opola
z dnia 31 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 31 maja 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 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 terenów w rejonie ul. Zbożowej 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 terenów w rejonie ul. Zbożowej w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

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

- drogi publiczne – skrzyżowanie lub węzeł oznaczane symbolem KDI,
- drogi publiczne – ulice główne ruchu przyspieszonego oznaczane symbolem KDGP,
- drogi publiczne – ulice główne oznaczane symbolem KDG,
- drogi publiczne – ulice lokalne oznaczane symbolem KDL,
- drogi publiczne – ulice dojazdowe oznaczane symbolem KDD.

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

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

- oświetlenie ulic i placów,
- kanalizację deszczową,
- kanalizację sanitarną,
- wodociągi.

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 XXVII/401/12
Rady Miasta Opola
z dnia 31 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGIĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 31 maja 2012 r.**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Zbożowej 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, Nr 153 poz. 901), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	1) obszar 2P/U (działalność produkcyjno-usługowa) przy ul. Zbożowej przeznaczyć również na zabudowę mieszkaniową;	dz. 1/17, 1/18 km 30 o. Półwieś	2P/U	uwaga nieuwzględniona	Uwagę dot. rozszerzenia przeznaczenia o funkcję zabudowy mieszkaniowej uzasadniono sąsiedztwem ww. funkcji na obszarze planu na terenie 1MW/U przeznaczonym na zabudowę wielorodzinną oraz usługi. Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ: 1. przeznaczenie terenu na zabudowę wielorodzinną wobec przeznaczenia podstawowego P/U (zgodne z istniejącym sposobem zagospodarowania – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług) jest czynnikiem konfliktogennym; 2. z uwagi na sąsiedztwo projektowanej drogi publicznej 1KDGP i realne zagrożenie ponadnormatywnym hałasem dla przyległych terenów, nie jest wskazana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze; 3. funkcja terenu 1MW/U uwzględnia istniejącą zabudowę wielorodzinną na przedmiotowym terenie. Docelowo, z uwagi na przemysłowo-usługowy charakter obszaru opracowania planu miejscowego, funkcja zabudowy wielorodzinnej ma być zmieniona na usługi (por. §14 ust. 1 pkt 2 projektu uchwały).
2.	Rozważyć poprowadzenie trasy 1KDGP i 2KDGP ulicą Wspólną lub Zbożową ze względów: 1) koszty; 2) unikanie konfliktów z dużą grupą Opolan sprzeciwiających się ekshumacji grobów; 3) zachowanie historycznego układu cmentarza.		1KDGP, 2KDGP	uwaga nieuwzględniona	Przebieg obwodnicy południowej został wytyczony w 1969 r. mpzp miasta Opole i był utrzymywany konsekwentnie w kolejnych opracowaniach urbanistycznych. Proces realizacyjny rozpoczął się w 1974 r. poprzez geodezyjne wydzielenie działek na przedmiotową drogę (m.in. działka nr 46/4). Na wydzielonym obszarze nie były wówczas dokonane pochówki. Wydzielone działki nie obejmowały historycznego układu cmentarza (por. materiały OWKZ, w tym: Ewidencja cmentarzy w rejonie działania RPGKiM w Opolu stan na dzień 31.XII.1980 r., Studium historyczno-urbanistyczne miasta Opola 1988-1989). Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską, a dopiero plan miejscowy poprzez zapis §14 ust. 16 pkt 5 powoduje objęcie cmentarza powyższą ochroną. Projekt planu został uzgodniony z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Historyczny układ zostanie zachowany.

					Pochówki z lat 1984-2008 dokonane na działce przeznaczonej na drogę w pierwszym etapie budowy drogi 1/2 nie będą wymagały ekshumacji żadnego z grobów. Na przedmiotowej działce znajduje się 76 grobów, w których pochowano 103 osoby (w oparciu o dokonane pomiary geodezyjne oraz wg przeprowadzonej inwentaryzacji na potrzeby mpzp).
3.	1) str. 33 prognozy oddziaływania na środowisko – brak opisu obiektów zabytkowych, teren cenny przyrodniczo i kulturowo – obejmujące starodrzew terenów cmentarnych oraz zabytkowe założenie cmentarza G. Allingera z lat 30-tych XXw.	4/12, 30/4, 46/15	1 ZC	uwaga nieuwzględniona	Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty objęte obecnie ochroną konserwatorską, a dopiero plan miejscowy poprzez właściwe zapisy powoduje objęcie obiektów ww. ochroną. Granice terenu 1KDGP nie obejmują zabytkowego założenia cmentarnego ani jego starodrzewu (por. kol. 11 do uwagi nr 2).
	2) obszar 1KDGP przebiega przez teren cmentarza a) brak informacji w projekcie mpzp i w prognozie oddziaływania na środowisko, iż droga 1KDGP przebiega przez teren cmentarza; na obszarze przeznaczonym pod pas drogowy pochowanych jest 300 osób; teren cmentarza zamknięto w sierpniu 1957r. ze względu na plany budowy drogi, a w kwietniu 1983r. uchylono tę decyzję; b) prognoza... nie wyjaśnia, dlaczego obszar 1KDGP nie uznano za obszar cenny przyrodniczo lub kulturowo, a obszar 1ZC został, brak odniesienia dla terenu przyszłej obwodnicy – istotne uchybienie prognozy oddziaływania na środowisko;	2, 3/4, 4/5, 30/1, 46/4	1KDGP	uwaga nieuwzględniona	ad. lit. a) Plan miejscowy nie jest dokumentem informacyjnym, a aktem prawa miejscowego. Uwaga wykracza poza zakres i szczegółowość planu miejscowego, a prognoza jest sporządzana na potrzeby ww. dokumentu. Informacje podawane w prasie i ujęte w uwadze są błędne: - projektowana droga 1KDGP przebiega w granicach działki nr 46/4, wydzielonej w 1974 r. na drogę, pochówki z lat 1984-2008 zostały dokonane poza granicami administracyjnymi cmentarza na działce przeznaczonej na drogę (por. kol. 11 do uwagi nr 2); - na terenie przeznaczonym na 1KDGP pochowane są 103 osoby w 76 grobach (w oparciu o dokonane pomiary geodezyjne oraz wg przeprowadzonej inwentaryzacji na potrzeby mpzp); - Uchwała Miejskiej Rady Narodowej z 1957 r. nie dotyczyła cmentarza centralnego zaprojektowanego w latach 30-tych XX w. (obecnie m.in. działki nr 4/12, 30/4, 46/15 k.m. 28 o. Półwieś), a części cmentarza z XIX w. na działce nr 6 o pow. ok. 24arów – teren położony bezpośrednio przy ul. Cmentarnej poza granicami opracowania projektu planu. Zarządzenie Prezydenta nr 10/83 z 1983 r. nie dotyczyło planowanej obwodnicy. Jej przebieg został utrzymany w ówczesnym opracowywanym planie miejscowym uchwalonym w 1986 r. ad. lit. b) Prognoza ... została sporządzona na podstawie analiz dostępnych dokumentów (m.in. Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Opola, Studium..., inwentaryzacji przyrodniczej, itd.). Została opracowana zgodnie z obowiązującym prawem w uzgodnionym zakresie, wg właściwości pozytywnie zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu.. Żadna z instytucji nie stwierdziła jakichkolwiek uchybień w przedmiotowych dokumentach. Obszar cmentarza w granicach jego nieruchomości na działkach nr 4/12, 30/4, 46/15 k.m. 28 o. Półwieś objęto ochroną konserwatorską w projekcie planu (por. kol. 11 do uwagi nr 2). W żadnym z opracowań analizowanych na potrzeby sporządzenia planu i prognozy, teren 1KDGP nie został wskazany jako cenny przyrodniczo lub kulturowo. Istniejące drzewa w pasie terenu przeznaczonego na 1KDGP nie pochodzą z planowanych nasadzeń, nie stanowią elementu o szczególnych walorach przyrodniczych czy kulturowych.
	3) uwaga dot. projektu mpzp i prognozy; a) wniosek o zmianę przebiegu 1KDGP na bardziej południkowy na obszarze działek 1/13, 1/32 o. Półwieś;	a) 1/13, 1/32	1KDGP 2ZC	uwaga nieuwzględniona	ad. lit. a) Przebieg obwodnicy został wytyczony w 1969 r. w planie miejscowym, a założenie to było niezmiennie kontynuowane w kolejnych opracowaniach urbanistycznych. Zmiana przebiegu obwodnicy jest niewskazana z uwagi na powyższe oraz zaawansowanie innych powiązanych opracowań (m.in. dokumentacji projektowej związanej z budową

<p>b) zniszczenie terenów zielonych 2ZC – droga 3KDD rozdziela tereny zielone na dwie części, z których jedna zostanie przeznaczona na P/U i stracona jako potencjalna rezerwa terenu dla rozwoju nekropolii;</p> <p>c) odcięcie potencjalnego terenu na powiększenie cmentarza komunalnego przez przyszłą obwodnicę Opola;</p> <p>d) uwaga do prognozy str. 16 „w przypadku braku realizacji ustaleń zawartych w projekcie (...) należy się liczyć z chaotycznym rozwojem zabudowy, zwłaszcza zabudowy produkcyjnej i usługowej. Brak szczegółowych uregulowań w tym zakresie mógłby skutkować bezpowrotnymi zmianami środowiska, zwłaszcza w zakresie elementów przyrodniczych (...)”</p>	<p>b) 16/12, 17/8, 18/10, 19/6, 21/15, 23/8, 24/26</p> <p>c) 16/11, 17/7, 18/9, 19/5, 21/14, 22</p>			<p>obwodnicy).</p> <p>ad. lit. b) i c) Droga 3KDD jest prowadzona wzdłuż zachodniej granicy terenu 2ZC. Jest niezbędna, aby prawidłowo obsłużyć projektowaną rozbudowę cmentarza. Teren 2ZC, obejmujący działki nr 16/12, 17/8, 18/10, 19/6, 21/15, 23/8, 24/26, stanowi rezerwę na rozbudowę cmentarza. Działki nr 16/11, 17/7, 18/9, 19/5, 21/14, 22 nie mogą stanowić rezerwy pod rozwój nekropolii, ponieważ są to tereny od 1969 r. rezerwowane na obwodnicę i przeznaczone na funkcje przemysłowo - usługowe w poprzednich opracowaniach urbanistycznych.</p> <p>ad. lit. d) Realizacja inwestycji na podst. decyzji o warunkach zabudowy nie gwarantuje zachowania ładu przestrzennego. Plan miejscowy jest narzędziem, którym można zadbać o zrównoważony rozwój, uwzględniającym zarówno uwarunkowania antropogeniczne, jak i przyrodnicze.</p>
<p>4) Zapis o lokalizacji parkingu na 2ZC jest chybiony – spowoduje powiększenie terenów o pow. szczernej, co niekorzystnie wpłynie na stosunki wodne. Brak wzmianki na ten temat w prognozie oddziaływania na środowisko jest poważnym uchybieniem w myśl ustawy o udzielaniu informacji o środowisku. Wniosek o wykonanie analizy hydrologicznej na sytuację wód opadowych na terenie objętym planem. Propozycja wykreślenia z projektu planu zapisu o możliwości lokalizacji parkingu na obszarze 2ZC. Propozycja kładki pieszo-rowerowej łączącej teren nekropolii z istniejącym parkingiem przy centrum handlowym.</p>	<p>16/2, 17/8, 18/10, 19/6, 21/15, 23/8, 24/26, 26/12 8/10</p>	<p>2ZC 3KDD</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>„Funkcją podstawową terenu 2ZC jest cmentarz. Zgodnie z przepisami odrębnymi dot. cmentarzy, na terenie cmentarza należy uwzględnić place i miejsca postojowe, które stanowią obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej. Prognoza ... została sporządzona na podstawie analiz dostępnych dokumentów (m.in. Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla miasta Opola, Studium..., inwentaryzacji przyrodniczej, itd.). Została opracowana zgodnie z obowiązującym prawem, wg właściwości uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu, pozytywnie zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Opolu. Żadna z instytucji nie stwierdziła jakichkolwiek uchybień w przedmiotowych dokumentach. Szczegółowość ww. opracowania jest adekwatna do skali i rodzaju dokumentu, jakim jest plan miejscowy. Zakres opracowania Prognozy został uzgodniony z PPIS w Opolu. Wykonanie analizy hydrologicznej na sytuację wód opadowych na terenie objętym planem wykracza poza wskazany ww. zakres oraz poza szczegółowość projektu planu miejscowego.</p>
<p>4. Naruszenie cmentarza na Półwsi planowaną obwodnicą południową – protest przeciwko dewastacji zabytkowego cmentarza.</p>		<p>1KDGP, 1ZC</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty objęte obecnie ochroną konserwatorską, a dopiero plan miejscowy poprzez właściwe zapisy powoduje objęcie obiektów ww. ochroną. Granice terenu 1KDGP nie obejmują zabytkowego założenia cmentarnego ani jego starodrzewu (por. kol. 11 do uwagi nr 2).</p>
<p>5. Rozszerzyć ustalenia dla terenu 2ZP zawarte w §14 pkt 13 projektu planu o ustalenie dot. zlokalizowania zjazdu z terenu 2KDGP poprzez teren 2ZP na teren działki 45/20 przylegającej do granicy planu.</p>		<p>2KDGP, 2ZP</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Z uwagi na wysoką klasę projektowanej drogi 2KDGP brak jest możliwości zlokalizowania zjazdu z ww. drogi na teren działki 45/20 k.m. 31 o. Półwieś.</p>
<p>6. 1) Ograniczenie użytkowania nieruchomości od strony wschodniej i zachodniej: zaprojektowana komunikacja 1KDGP, 3KDD, 4KDD uniemożliwia kontynuowanie i rozwój działalności, pozabawiając ją komunikacji zewnętrznej, wewnętrznej i miejsc postojowych dla samochodów osobowych,</p>	<p>7/10 k.m. 29 o. Półwieś</p>	<p>1KDGP, 3KDD, 4KDD</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Droga 1KDGP jest jednym ze strategicznych elementów układu komunikacyjnego Opola, a jej realizacja warunkuje dalszy rozwój miasta. Z uwagi na wysoką klasę projektowanej drogi, brak jest możliwości zlokalizowania zjazdów z ww. drogi na przyległe tereny. Drogi 1KDGP, 3KDD, 4KDD nie stanowią przeszkody dla kontynuowania i rozwoju działalności. Są podyktowane koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej poszczególnym terenom,</p>

<p>dostawczych.</p> <p>2) Dla produkcji i usług stolarskich wymagana niezbędna obsługa wygodnego dostępu do komunikacji zewnętrznej – ograniczona/ uniemożliwiona przez projektowane zbliżenie dróg szczególnie 1KDGP i 3KDD.</p> <p>3) Obiekt został wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 720/2000 z dnia 08.09.2000 r.</p> <p>4) wniosek o zmianę przebiegu projektowanych dróg tj. oddalenie ich od posesji.</p>				<p>m.in. dla działki 7/10 poprzez drogę 4KDD i 3KDD. Projekt planu nie ingeruje w kwestie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej. Obecnie parkingi dla obsługi działalności zlokalizowane są na działce 1/37 k.m. 30 o. Półwieś, stanowiącej drogę i własność Gminy Opole. Parkingi winne być wyznaczone na terenie własnym inwestora. Projekt planu uwzględnia i zachowuje istniejącą funkcję na działce 7/10 – teren 7P/U. Droga 3KDD jest zlokalizowana poza granicami działki 7/10, natomiast drogi 1KDGP i 4KDD ingerują w granice w minimalnym zakresie (1KDGP prowadzona w odległości 5m od elewacji budynku, 4KDD na działce 7/10 to trójkąt widoczności o pow. ok. 12m²). Wobec powyższego ustalenia planu nie stanowią przeszkody dla kontynuowania i rozwoju istniejącej działalności na działce 7/10.</p>
--	--	--	--	--