

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOŁA
z dnia**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/293/08 Rady Miasta Opola z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i Uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wiejskiej i Brzozowej w Opolu zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

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

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

- 1) przepisów ogólnych zawierających:
 - a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierające objaśnienia użytych terminów i pojęć,
 - b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
- 2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od zachodu – ul. K. Pużaka, od południa – ulica Brzozowa, od wschodu – ulica Wiejska.

§ 3. 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **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, o którym mowa w pkt 6 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli.

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) **usługi** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) **usługi handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się sprzedaż detaliczną wszelkich towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie;
- 5) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety lekarskie, poradnie, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, siedziby związków zawodowych, gospodarczych i stowarzyszeń;
- 6) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć muzea, kościoły, galerie i wystawy, kluby muzyczne, literackie, czytelnie, biblioteki, domy kultury, świetlice itp.;
- 7) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe oraz bazy transportowe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **zieleni urządzonej** – 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;
- 9) **ciąg pieszo-jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, bez wydodrębnionej jezdni i chodników, o nawierzchni rozbieralnej, 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) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dominanty urbanistyczne,
 - c) obiekty do likwidacji,
 - d) kapliczka;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- a) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiekty zabytkowe.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Ustalenia wspólne

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

- 1) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, małą architekturę, komunikację wewnętrzną oraz urządzenia budowlane jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży jedno stanowiskowych i ich zespołów, budynków gospodarczych i wiat z wyjątkiem przystanków autobusowych oraz osłon pojemników przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów.

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

- 1) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - a) dostosowanie gabarytem i formą do istniejących budynków,
 - b) dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczone liniami zabudowy;
- 2) w zakresie reklamy obowiązuje:
 - a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i w formie wolnostojących konstrukcji,
 - b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych,
 - c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:
 - usytuowanie wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia,
 - dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji,
 - dla kilku tablic lub szyldów w jednej elewacji ujednoczenie formy i stylu,
 - zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynków,
 - przyjęcie wskaźnika ilościowego 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji,
 - d) zakaz umieszczania reklam na bocznych ścianach budynków.

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

- 1) rewaloryzacja i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla drzewostanu istniejącego do zachowania obowiązują następujące ustalenia:
 - a) konserwacja,
 - b) zakaz wycinania,
 - c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika albo uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;
- 3) szczególny dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, względnie obniżyć ekologiczny standard warunków zamieszkiwania;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz, o którym, o którym mowa w pkt 6 nie dotyczy imprez masowych oraz inwestycji celu publicznego;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) zakaz, o którym mowa w pkt 8 nie dotyczy:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 pkt 5;

- 10) ochrona wód podziemnych – Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie – Obszaru Najwyższej Ochrony, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;
- 11) 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 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) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptacje poddasza na cele mieszkaniowe lub usługowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,
 - e) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;
- 3) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabudowę wzdłuż ulicy Wiejskiej;
- 4) dla terenów w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 wymaga się:
 - a) dostosowania nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do już istniejących o wartościach zabytkowych, sąsiadujących z danym terenem,
 - b) w przypadku odbudowy budynków innych niż określone w pkt 1 dostosowania skali, bryły i podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do sąsiadujących obiektów zabytkowych,
 - c) zakazu dominacji nowej zabudowy nad zabudową historyczną,
 - d) zakazu lokalizacji na terenie lub instalowania na elewacjach i dachach budynków urządzeń technicznych i reklamowych bez powiązania z formą i detalem architektonicznym budynku,
 - e) stosowania materiałów szlachetnych i naturalnych (np. kamień, drewno) przy wprowadzaniu elementów małej architektury, sztyldach i okuciach drzwiowych i okiennych,
 - f) stosowania kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i ikonografii,
 - g) dostosowania nowych form architektonicznych na elewacjach (np. zadaszenia stref wejściowych do budynków, przebudowa wejść) do skali i wystroju budynku;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 2 i pkt 4 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

- 1) 12 ZP;
- 2) 13 ZP;
- 3) 14 ZP;
- 4) 15 ZP.

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

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

- 1) dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakaz wydzielenia dla budynków, przy wyodrębnianiu własności lokali, działek niespełniających wymogów działki budowlanej.

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

- 1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) terenów górniczych;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i ppoż.,
 - b) elementów małej architektury,
 - c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) na parkingach wyznaczonych na terenach,
 - b) w garażach wielostanowiskowych,
 - c) w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
 - d) na parkingach przyulicznych;
 - 3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
 - 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
 - 5) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
 - 6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
 - 7) nakaz przeniesienia lub odpowiedniego zmodernizowania, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora, w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej;
 - 8) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników;
 - 9) nakaz lokalizacji obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 10) nie wymaga się lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych wskazanych niniejszym planem, w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich;
 - 11) dla wszystkich inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury, nakaz uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów;
 - 12) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy odrębne;
 - 13) jednoczesna modernizacja ulic i placów wraz z oświetleniem i przebudowa bądź modernizacja oraz realizacja sieci uzbrojenia podziemnego.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dla istniejącej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) dla planowanej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
 - 3) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dla istniejącej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dla planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po jego niezbędnej rozbudowie;
 - 3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;
 - 4) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.;
 - 5) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyposażenie: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z miejskim układem kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych, po uprzednim oczyszczeniu, do gruntu lub systemu wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym;
 - 4) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach: stałych, gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;
 - 2) lokalizacja planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga bezpośredniego dojazdu do dróg publicznych;
 - 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące, na terenie inwestora.
8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
 - 2) na trasie istniejących korytarzy radiotelekomunikacyjnych określonych na rysunku planu tworzy się strefy ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m po obu stronach osi kierunkowej korytarza radiotelekomunikacyjnego;
 - 3) w strefie ograniczonego użytkowania określonej w pkt 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu;
 - 4) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 3 na warunkach uzgodnionych z administratorem korytarza radiotelekomunikacyjnego;
 - 5) dopuszcza się lokalizację masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS) na terenach oznaczonych symbolami: 12 ZP, 13 ZP, 14 ZP, 15 ZP z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu oraz przy braku

negatywnego oddziaływania na środowisko wykazanym w raporcie sporządzonym na podstawie przepisów szczególnych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w obiektach;
- 3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod 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 dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) chodniki po obu stronach jezdni;
- 4) narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

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

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
- 3) chodnik po wschodniej stronie;
- 4) szpaler drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

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

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) chodniki po obu stronach jezdni;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDZ**, przeznaczonym na część drogi publicznej – ulicy zbiorczej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDWx**, przeznaczonym na drogę wewnętrzną – ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 6 m;
- 3) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 3) narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz organizacji zjazdów z terenu 4 KDZ.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 3) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 4) zakaz organizacji zjazdów z terenu 4 KDZ.

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

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi obsługi komunikacji
 - b) parkingi,
 - c) ciągi piesze;
- 2) warunki podziałów nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki minimum 4 ary,
 - b) szerokość frontu działki minimum 15 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych pod warunkiem wykonania dachu dwu lub wielospadowego;
- 6) maksymalna wysokość budynków 15 m;
- 7) dach dowolny;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenów: 6 KDWx 7 KDWx;
- 10) zakaz organizacji zjazdów bezpośrednich z terenu 4 KDZ;
- 11) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3 i pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 4;
- 5) maksymalna wysokość budynku 18 m;
- 6) dach dwu lub wielospadowy;
- 7) dopuszcza się lokalizację dominanty urbanistycznej o maksymalnej wysokości 24 m;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDWx i 3 KDL;
- 9) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

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

- 1) dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
- 3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługa komunikacyjna od terenów 3 KDL, 2 KDD;
- 6) ochrona dominanty urbanistycznej polegająca na zakazie lokalizacji zieleni wysokiej w promieniu 10 m od środka obiektu;

- 7) zachowanie obiektu oznaczonego na rysunku planu jako kapliczka;
 - 8) ochrona obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 pkt 1, pkt 2 i pkt 5;
 - 9) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.
11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 MN/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się jedno z przeznaczeń podstawowych lub oba przeznaczenia w dowolnych proporcjach;
 - 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) ciągi piesze;
 - 3) warunki podziałów nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki minimum 4 ary,
 - b) szerokość frontu działki minimum 15 m;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych pod warunkiem wykonania dachu dwu lub wielospadowego;
 - 7) maksymalna wysokość budynków 12 m;
 - 8) dach dowolny;
 - 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek;
 - 10) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych nawiązujących formą i stylem do budynku funkcji podstawowej;
 - 11) obsługa komunikacyjna od terenów: 3 KDL poprzez tereny 11 ZP i 12 ZP, 1 KDD, 5 KDWx;
 - 12) ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 pkt 2, pkt 3 i pkt 6;
 - 13) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.
12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) ciągi pieszo-jezdne;
 - 2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków;
 - 4) lokalizacja obiektów małej architektury;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 6) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.
13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się podziemny zbiornik przeciwpożarowy;
 - 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 6) lokalizacja obiektów małej architektury;
 - 7) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

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

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze;
- 2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 ZP**, przeznaczonym na zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze,
 - c) ciągi pieszo-rowerowe,
 - d) ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 5) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej objęcie terenu zasadami ochrony, określonymi w § 7 pkt 3, pkt 4 i pkt 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/368/00 Rady Miasta Opola z dnia 25 maja 2000 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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