

UCHWAŁA NR XXXV/365/08
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 28 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Mikołaja 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. 1457z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 146 poz. 1055, Nr 181 poz. 1337 z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218), 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) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/62/07 Rady Miasta Opola z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Mikołaja 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 terenów w rejonie ul. Mikołaja 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 przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:
1) przepisów ogólnych – ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
2) przepisów ogólnych – ustaleń wspólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
3) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.
5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.
- §2.** Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – granica administracyjna miasta z gminą Dobrzeń Wielki, od zachodu – ul. Jana III Sobieskiego, od południa – ul. Mikołaja, od wschodu – tereny kolejowe.
- §3.** 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 niniejszej uchwały;
4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

- 6) **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie o którym mowa pkt 6 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć, usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki, opieki zdrowotnej, oświaty, opieki społecznej, kształcenia, nauki, biurowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe oraz im podobne;
- 11) **zabudowie usługowo-produkcyjnej** – 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 związaną z prowadzeniem napraw i wytwórstwem wszelkich towarów oraz bazy i składy;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak placówki zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury.

§4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe;
- 6) istniejący szpaler drzew do zachowania;
- 7) zieleń urządzona do zachowania.

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

Ustalenia wspólne

§5. Ustala się wspólne zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, obowiązujące na obszarze opracowania planu:

- 1) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie, obowiązują ustalenia §7 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;
- 2) dla szpaleru drzew, wskazanego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz konserwacji, odtwarzania i uzupełniania ubytków tymi samymi gatunkami drzew,
 - b) zakaz wycinania,
 - c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych, wyznaczone na rysunku planu jako przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (MN/U) wskazuje się jako przyporządkowane „terenom mieszkaniowo-usługowym”;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 6) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, małą architekturę i obiekty towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie;
- 7) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych o maksymalnej powierzchni 3 m² na ogrodzeniach działek oraz na budynkach pod warunkiem, że ich treść reklamuje jedynie działalność prowadzoną w danym budynku;

- 8) w obszarze przestrzeni publicznych związanych z terenami ulicy zbiorczej – 4 KDZ i dojazdowej – 5 KDD dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) reklamy w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 4 m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1,2 m,
 - b) znaki informacyjno-plastyczne w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń oraz elewacjach budynków,
 - c) maksymalna powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego – 4 m²,
 - d) minimalna odległość od zasięgu korony drzew oraz ścieżek rowerowych – 1 m;
- 9) wprowadza się następujące zasady wprowadzania grodzienia działek:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) maksymalna wysokość do 1,8 m od poziomu terenu,
 - c) lokalizacja w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem przesunięcia w głąb terenu działki,
 - d) odległość od gazociągu średniego lub niskiego ciśnienia minimum 0,5 m;
- 10) 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.

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

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

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

- 1) 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;
 - 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
 - 3) 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;
 - 4) 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;
 - 5) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą podziemną i ppoż,
 - b) elementów małej architektury;
 - 6) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej nakaz przeniesienia lub przebudowy, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora;
 - 7) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe.
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) do czasu wyposażenia terenu w miejską sieć wodociągową dopuszcza się czasową lokalizację indywidualnych źródeł wody pitnej;

- 4) 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 w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym do istniejącego układu komunalnej 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) do czasu podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do zbiorowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych posiadających zapewnienie wywozu i oczyszczania na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków dla miasta Opola;
 - 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 systemem odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym lub z miejskim układem kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym;
 - 3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;
 - 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.
 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
 6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej, 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 z zapewnieniem 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;
 - 4) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS) na dachach budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 3 U/P, w obszarze ograniczonym liniami zabudowy;
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych.
 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 przy poszczególnych posesjach.
- §8.** Wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

- §9.** Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) dla terenu 2 MN/U – w wysokości 10%;
 - 2) dla terenów 3 U/P – w wysokości 30%;
 - 3) dla terenów 1 MN/U, 4 KDZ, 5 KDD, 6 KDD, 7 E – w wysokości 0%.

PRZEPISY SZCZEGÓLWE

- §10.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się dodatkowo usługi administracji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni terenu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni terenu;
 - 5) zagospodarowanie zielenią parkową minimum 60% powierzchni terenu;
 - 6) w obrębie wyznaczonych rysunkiem planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednokondygnacyjnych budynków o maksymalnej powierzchni 60 m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków 5 m od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - c) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°,
 - d) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego lub brązowego,
 - e) nawiązanie w zakresie sytuacji, skali, formy, bryły, podziałów architektonicznych i wykończenia do budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu,
 - f) minimalna odległość od obiektu zabytkowego wskazanego na rysunku planu – 6 m;
 - 7) dla zieleni urządzonej do zachowania, wskazanej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz konserwacji, odtwarzania i uzupełniania ubytków tymi samymi gatunkami drzew,
 - b) zachowanie zadrzewień w co najmniej 90%,
 - c) nakaz odtworzenia lub rekompozycji założenia parkowego;
 - 8) dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych po spełnieniu warunków:
 - a) wykonanie z materiałów naturalnych i szlachetnych,
 - b) dostosowanie stylu do budynków;
 - 9) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) od 1,5 do 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) od 2 do 3 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych;
 - 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 11) zakaz, o którym mowa w pkt 10 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8 pkt 2;
 - 12) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek przy ul. Jana Sobieskiego 50 pokazany na rysunku planu jako obiekt zabytkowy;
 - 13) dla obiektu, o którym mowa w pkt 12:
 - 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, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,
 - c) zakaz rozbudowy,
 - d) dopuszczenie przebudowy mającej na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe lub usługowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu;
 - 14) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 13 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w przepisach odrębnych;

- 15) w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
 - 16) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 17) dojazd od strony drogi 5 KDD.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MN/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) teren może być przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub łącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny 5 KDD i 6 KDD oraz północno – wschodniej granicy planu;
 - 6) lokalizacja budynków w formie zabudowy wolnostojącej, o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 3 i maksymalnej wysokości budynków 15 m;
 - 7) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°;
 - 8) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynków do 25 m;
 - 10) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych do budynku,
 - b) jednokondygnacyjnych, o maksymalnej wysokości 6 m,
 - c) nawiązujących formą i wykończeniem do budynków funkcji podstawowej;
 - 11) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m² na każdej działce budowlanej;
 - 12) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) od 1,5 do 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) od 2 do 3 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych;
 - 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 14) zakaz, o którym mowa w pkt 13 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem §7 ust. 8 pkt 2;
 - 15) w odległości 150 m od granicy cmentarza obowiązują przepisy odrębne;
 - 16) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości dla każdego budynku funkcji podstawowej:
 - a) wydzielenie maksymalnie 3 działek budowlanych,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających terenu od 70 do 90°,
 - d) dopuszcza się łączenie istniejących działek;
 - 17) dojazd od strony drogi 5 KDD lub drogi zlokalizowanej przy północno-wschodniej granicy terenu.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U/P**, przeznaczonym na zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) nie dopuszcza się przeznaczenia na produkcję zwierzęcą;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 5 KDD oraz 20 m od wschodniej granicy terenu (terenu kolejowego);
 - 7) lokalizacja budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, z wyjątkiem budynków i budowli, które uzyskały zgodę zarządcy infrastruktury na odstępstwo od powyższych warunków;
 - 8) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 3 i maksymalnej wysokości 15 m;

- 9) w przypadku dachów stromych przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 10) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 1000 m²;
 - 11) zakaz lokalizacji placów składowych od strony terenu 5 KDD;
 - 12) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) zapewnienie nawierzchni twardej wszelkich dojazdów manewrowych dla samochodów oraz parkingów, ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
 - 14) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując alternatywnie następujące minimalne wskaźniki:
 - a) od 1 do 1,5 miejsc na 1 miejsce pracy, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) od 2 do 3 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych;
 - 15) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 16) zakaz, o którym mowa w pkt 15 nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem §7 ust. 8 pkt 2;
 - 17) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) wydzielenie maksymalnie 2 działek budowlanych,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających terenu od 60 do 90°,
 - d) dopuszcza się łączenie istniejących działek;
 - 18) użytkowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym jest możliwe po realizacji poszerzenia drogi 5 KDD i zapewnienia parametrów ulicy dojazdowej (dwa pasy ruchu po minimum 3,0 m) lub realizacji placu do zawracania na drodze 5 KDD i zapewnienia dojazdu od strony wschodniej przez wiadukt pod torami kolejowymi;
 - 19) dojazd do terenu od strony drogi 5 KDD.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDZ** przeznaczonym na fragment drogi publicznej – ulicę zbiorczej, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) docelowa szerokość w liniach rozgraniczających wraz z terenem poza obszarem planu – 25 m;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) wymaga się realizacji chodnika;
 - 4) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
 - 5) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
 - 6) wyznaczenie szpaleru drzew;
 - 7) zakaz zjazdów bezpośrednich z posesji.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 16 m;
 - 2) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 25 x 25 m;
 - 3) wymaga się co najmniej jednostronnej ścieżki pieszo-rowerowej;
 - 4) w przypadku jednostronnej ścieżki rowerowej zapewnić ruch dwukierunkowy;
 - 5) dopuszcza się organizację dojazdu do posesji zlokalizowanych przy południowej granicy planu na ścieżce pieszo-rowerowej;
 - 6) dopuszcza się parkingi przyuliczne;
 - 7) ochrona szpaleru drzew, zgodnie z ustaleniami określonymi w §5 pkt 2;
 - 8) dopuszcza się przykrycie lub przesunięcie rowu.
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDD** przeznaczonym na fragment drogi publicznej – ulicy dojazdowej ustala się zakaz zabudowy.
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 E** przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 2) nawiązanie obiektu stacji transformatorowej do sąsiadującej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną.

PRZEPISY KOŃCOWE

§12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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