UCHWAŁA NR LVIII / 648 / 06
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 26 stycznia 2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy Alei Wincentego Witosa – ul. Lwowskiej 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), 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) oraz w związku z Uchwałą Nr XLII/430/05 Rady Miasta Opola z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy Alei Wincentego Witosa – ul. Lwowskiej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy **Alei Wincentego Witosa – ul. Lwowskiej w Opolu** zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
   1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2.
3. Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ul. Wygonowa, od wschodu – Al. W. Witosa, od południa – ul. Tarnopolska i od zachodu – ul. Lwowska.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 załącznikiem graficznym;
   3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   4) **przepisach szczególnych i 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 ustalenia;
   6) **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie;
   7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
   8) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, jednak nie więcej niż 30% podstawowego przeznaczenia terenu;
   9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny budynku przylegającej do obowiązujące linii zabudowy, nie więcej niż na odległości 1,5 m;
11) **wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do kalenicy dachu;
12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 oraz 50% nawierzchni ażurowej;
13) przestrzeni **publicznej**– należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych, zieleni urządzonej.

2. Określenia stosowane w uchwale, dotyczące przeznaczenia terenu oznaczają:
   1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN** – należy przez to rozumieć lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespół takich budynków, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
   2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MNs** – należy przez to rozumieć lokalizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym;
   3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności**, oznaczona na rysunku planu symbolem **MWn** – należy przez to rozumieć lokalizację budynku mieszkalnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
   4) **usługi handlu detalicznego** - należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
   5) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych;
   6) **usługi 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 kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń, siedziby związków zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
   7) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć działalność poradni lub gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych;
   8) **usługi sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć obiekty, ośrodki lub urządzenia sportowo-rekreacyjne, np. boiska sportowe, siłownie, ośrodki rekreacji i rozrywki, salony odnowy biologicznej, kręgielnie, kluby bilardowe jak również place zabaw dla dzieci itp.;
   9) **zieleń** – oznaczona na rysunku planu symbolem **Z** oraz towarzysząca innym działalnościom - należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką;
3. Nie zdefiniowane 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 ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 3

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
   1) oznaczenia ogólne:
      a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) elementy kompozycji:
a) obowiązujące linie zabudowy,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
c) wjazdy na teren;
3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
4) symbole określające ciągi rowerowe w liniach rozgraniczających ulic.

2. Pozostałe elementy rysunku, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4

Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na obszarze opracowania planu:
1) ukształtowanie kompozycji zieleni na terenie usług;
2) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy szczególne.

§ 5

Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze opracowania planu:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych lokalizowanych na budynkach oraz obiektów służących celom rekreacyjnym;
2) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych, przyjaznych dla środowiska nośników energii;
3) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie – Obszaru Najwyższej Ochrony, zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu;
4) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§ 6

Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) w wypadku odkrycia obiektu lub przedmiotu (mur, konstrukcje drewniane – belki, jamy itp.), który ma cechy zabytków wymaga się wstrzymania prac i zgłoszenia do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) na obszarze objętym planem nie ma dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie.

§ 7

Ustala się ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
2) na terenach MN, MNs, MWn zakaz umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
3) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych w obrębie terenu usług U/Z i wzdłuż Al. Wincentego Witosa skierowanych pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego.

§ 8

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.

§ 9

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązujące na obszarze opracowania planu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy działek na terenie MN - 35% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie MN - 45% powierzchni działki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
3) lokalizacja nie więcej niż 1 budynku mieszkalnego na poszczególnych działkach na terenie MN, MNs i MWn;
4) lokalizacja budynku o jednej kondygnacji nadziemnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
5) dopuszcza się drugą kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
6) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dachu 9m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
7) szerokość elewacji frontowej budynków do 15 m w zabudowie wolnostojącej na terenach MN;
8) dachy wielospadowe lub mansardowe w przedziale od 30 - 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
9) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług lokalu użytkowego;
10) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na terenach MN jako wolnostojących, jednokondygnacyjnych nawiązujących formą i wykończeniem do budynku mieszkalnego oraz wbudowanych lub dobudowanych do tego budynku;
11) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na terenach MN bezpośrednio przy granicy działki jako zabudowy bliźniaczej;
12) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych na terenach MNs i MWn jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;

§ 10

1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:
   1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami pod ziemią wraz przyłączami do poszczególnych obiektów z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
   2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic w chodnikach, zieleńcach i poboczach za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
   3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych;
   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) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora sieci;
   6) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie infrastruktury wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

7) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) dla istniejącej zabudowy mieszkalnej zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
   2) dla istniejącej zabudowy usługowej zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
   3) zaopatrzenie nowych terenów w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
   4) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o średnicach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażenie w hydranty zewnętrzne.
3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo i komunalnych ustala się:
   1) dla zabudowy istniejącej i planowanej odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;
   2) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków bytowo-komunalnych, tj.: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.;
   3) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
   1) wyposażenie istniejących i planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej;
   2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków mieszkalnych na teren, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej posesji.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz ziemny, dla obecnych i nowych odbiorców, z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;
   2) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci gazowej w obrębie linii rozgraniczających ulic, dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
   3) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
   4) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą sieć wysokoparametrową w Alei W. Witosa (na południe od granicy opracowania);
   2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych,
   3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej, paliwach nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
   4) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu ich modernizacji;
   5) dla planowanej zabudowy nie dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące i planowanie linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
   2) lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 15E – 17E oraz jako obiekty wolnostojące lub wbudowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14U/Z;
   3) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt 2, stosownie do potrzeb, przy znacznym zwiększeniu mocy zapotrzebowanej;
   4) uzyskanie warunków technicznych od właściwego operatora systemy elektroenergetycznego w przypadku inwestycji i zmian w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną;
   5) wykonanie sieci niskiego napięcia według zaleceń właściciela sieci, z uwzględnieniem istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia.
8. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się prowadzenie linii sieci teletechnicznych jako podziemnych w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie wyłącznie jako przyłączy do obiektów budowlanych.
9. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
   1) zakaz gromadzenia odpadów na terenach;

2) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie składowisko odpadów komunalnych;
3) do czasu wywozu odpadów na składowisko przechowywanie w szczelnych pojemnikach znajdujących się przy poszczególnych posesjach.

§ 11

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 12

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 19KDL;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 3 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
   3) wjazd na teren wyłącznie od strony drogi 19KDL.

§ 13

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDD,
      b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 24KDD,
      c) 3 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
      d) 7 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD;
   2) wjazdy na teren od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 21KDD i 22KDD;
   3) zakaz rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy szeregowej.

§ 14

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      a) 7 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD,
      b) 4 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 24KDD i 25KDD;
   2) wjazdy na teren od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD.

§ 15

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDD;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      a) 7 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD,
      b) 4,5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 34KP,
      c) 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 18KDZ, 25KDD;
   3) wjazdy na teren od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 21KDD i 22KDD;
   4) dla skrajnej działki południowo wschodniej dopuszcza się wjazd przez teren ciągu pieszego 32KP;
   5) zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży od strony Al. Wincentego Witosa dla wschodnich działek skrajnych.

§ 16

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD, 23KDD, 26KDD oraz od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
   2) wjazdy na teren od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD, 26KDD;
   3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.

§ 17

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości:
      a) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 27KDD,
      b) 7 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KDD;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD i 23KDD;
   3) szerokość frontu budynków w zabudowie bliźniaczej od 12 do 18 m;
   4) wjazdy na teren od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 27KDD i 28KDD.

§ 18

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 29KDD;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      a) 3 m od linii rozgraniczających ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 33KP i 34KP,
      b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem18KDZ;
   3) wjazdy na teren od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 29KDD;
   4) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

§ 19

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDL;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 20KDL i 23KDD,
      b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 30KDD oraz od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
      c) 3 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem;
   3) wjazdy na teren od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 20KDL i 23KDD.

§ 20

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysu planu symbolem 20KDL;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysu planu symbolem 23KDD oraz ciągu pieszego 33KP,
      b) 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 18KDZ i 31KDD;
   3) wjazdy na teren od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 20KDL i 23KDD.

§ 21

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu **10MWn** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości:
      a) od 4 do 7 m od linii rozgraniczającej drogi 21KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) od 3,5 do 6,5 m od linii rozgraniczającej drogi 18KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
      c) od 4 do 7,5 m od linii rozgraniczającej drogi 19KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
      d) od 8,5 do 15 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) szerokość elewacji frontowej od 12 do 13 m;
   3) długość elewacji od 21 do 22 m;
   4) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu od 5 do 6 m;
   5) wysokość od poziomu terenu do okapu od 2,5 do 3,5 m;
   6) kąt nachylenia połaci dachowych 20°;
   7) zakaz przebudowy zewnętrznej obiektów za wyjątkiem zmiany rodzaju i koloru okładziny zewnętrznej, stolarki okiennej i drzwiowej oraz pokrycia dachowego;
   8) usytuowanie szczytowe do dróg oznaczonych symbolami 21KDD i 19KDL;
   9) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki;
   10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
   11) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
   12) zakaz możliwości przekroczenia linii zabudowy elementami budynku, wskazanej w § 2 ust. 1 pkt 10;
   13) zakaz wprowadzania ogrodzeń.

§ 22

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11MNs** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,
      b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
      c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości:
      a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 27KDD,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KDD;
   2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości: 4 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD i 23KDD;
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki;
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;
   5) dachy strome dwuspadowe;
   6) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu 11 m;
   7) maksymalna szerokość elewacji frontowej 7,5 m;
   8) niepubliczny przejazd gospodarczy obsługujący mieszkańców, pomiędzy drogą oznaczoną na planie symbolem 22KDD i 23KDD, o szerokości 3 m, łączący wjazdy oznaczone na rysunku planu;
   9) wjazdy na teren od strony dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 27KDD i 26KDD.

§ 23

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12MNs** ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
   2) uzupełniające:
      a) zieleń,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
c) komunikacja wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 28KDD i 29KDD;
2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4m linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 22KDD i 23KDD;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;
5) dachy strome dwuspadowe;
6) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu 11 m;
7) maksymalna szerokość elewacji frontowej 14,5 m;
8) niepubliczny przejazd gospodarczy obsługujący mieszkańców, pomiędzy drogą oznaczoną na planie symbolem 22KDD i 23KDD szerokości 3,0 m łączący wjazdy oznaczone na rysunku planu;
9) wjazdy na teren od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 28KDL i 29KDD.

§ 24

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13MNs** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
2) uzupełniające:
a) zieleń,
b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
c) komunikacja wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy w odległości:
a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 23KDD,
b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDL;
2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości: 4m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 30KDD i 31KDD;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
5) dachy strome dwuspadowe;
6) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu 11 m;
7) wjazdy na teren od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 20KDL i 23KDD.

§ 25

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14U/Z,** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe:
a) usługi handlu detalicznego, gastronomi, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji,
b) zieleń;
2) uzupełniające:
a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
b) parkingi i garaże,
c) mieszkanie,
d) stacja transformatorowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości: 4m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na planie symbolem 21KDD, 24KDD, 25KDD;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki;
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
4) minimalna powierzchnia zieleni urządzonej 20% powierzchni terenu;
5) lokalizacja budynku o dwóch kondygnacjach;
6) dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów;
7) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu 13 m;
8) maksymalna wysokość budynku 11 m przy dachach płaskich;

9) dopuszcza się lokalizację 1 dominanty do wysokości 15 m przy dachu stromym lub 13 m przy dachu płaskim;
10) dopuszcza się lokalizację jednego garażu trójstanowiskowego;
11) zakaz lokalizacji więcej niż 5 miejsc parkingowych;
12) wjazdy na teren od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDD;
13) wjazdy dostawcze od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 24KDD i 25KDD;
14) dopuszcza się wbudowanie stacji transformatorowej w obiekt usługowy lub przeniesienie w miejsce bezpośrednio dostępne z drogi 21KDD, 24KDD lub 25KDD;
15) wymaga się zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej;
16) wymaga się przeznaczenia minimum 5% powierzchni terenu na plac zabaw;
17) dopuszcza się budowę boisk trawiastych, boisk o nawierzchni utwardzonej oraz innych urządzeń sportowych.

§ 26

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **15 – 16E** ustala się przeznaczenie na tereny elektroenergetyki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
   2) zakaz wtórnego podziału na działki;
   3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogorszenia oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze.

§ 27

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17E,** ustala się przeznaczenie na tereny elektroenergetyki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
   1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
   2) wymaga się zapewnienia dojazdu do projektowanej stacji transformatorowej;
   3) możliwość włączania do terenu oznaczonego symbolem 10MWn na rysunku planu.

§ 28

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18KDZ,** ustala się przeznaczenie na drogę publiczną – ulicę zbiorczą.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 40 m;
   2) zakaz organizowania stanowisk postojowych;
   3) wymaga się wprowadzenia szpalerów drzew;
   4) dopuszcza się wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury;
   5) wymaga się wprowadzenia obustronnych chodników;
   6) wymaga się wprowadzenia minimum jednostronnej ścieżki rowerowej.

§ 29

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19KDL** ustala się przeznaczenie na drogę publiczną – ulicę lokalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 18 do 19 m; zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowania;
   3) dopuszcza się wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury;
   4) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu;
   5) dopuszcza się organizację dojazdów do posesji na terenie 1MN i 10MWn przez przepusty.

§ 30

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20KDL** ustala się przeznaczenie na drogę publiczną – ulicę lokalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 12 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni oraz obiektów małej architektury;
3) wymaga się wprowadzenia obustronnych chodników.

§ 31

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21KDD** ustala się przeznaczenie na drogę publiczną – ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych po stronie terenu 10MWn;
   3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
   4) wymaga się wprowadzenia minimum jednostronnego chodnika;
   5) wymaga się lokalizacji minimum 10 miejsc postojowych przy terenie 14U/Z, prostopadłych do linii rozgraniczającej.

§ 32

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD,** na drogi publiczne – ulice dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m;
   2) dopuszcza się wprowadzenie ciągów pieszo-rowerowych, zieleni oraz obiektów małej architektury;
   3) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy bez wydzielenia jezdni.

§ 33

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **32KDX** ustala się przeznaczenie na drogę publiczną – ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3 m;
   2) dopuszcza się organizację przestrzeni ulic bez wydzielenia jezdni;
   3) rozbieralna nawierzchnia.

§ 34

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **33KP** i **34KP,** ustala się przeznaczenie na drogi publiczne - ciągi piesze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 2,5 m;
   2) rozbieralna nawierzchnia.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 35

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 37

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