

**UCHWAŁA NR LXI/920/14
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 3 lipca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Śródmieście IVa” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379), oraz w związku z Uchwałą Nr XXIII/350/12 Rady Miasta Opola z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu, po stwierdzeniu, że nie naruszono ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ulica Ozimska, od wschodu – ulica W. Reymonta, od południa – ulica T. Kościuszki, od zachodu – ulica S. Dubois.

§ 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 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – 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;
- 8) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określenie dopuszczalnego zewnętrznego, pionowego gabarytu zabudowy, wyrażone w metrach jako pionowy wymiar zabudowy mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum 5 m od elewacji zewnętrznej), od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej, a zabudowa nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, z dopuszczeniem możliwości:
 - a) miejscowego wysunięcia części budynku (ryzality, balkony, wykusze itp.) przed wskazaną linię, na maksymalną głębokość 1 m,
 - b) miejscowego cofnięcia części budynku za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 5% długości elewacji frontowej budynku; jeżeli linia zabudowy jest jednocześnie linią rozgraniczającą ulicy lub placu, mogą być wysunięte tylko części budynku powyżej parteru;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 12) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej,

w tym umieszczania ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

13) **obiekcie dysharmonijnym** – należy przez to rozumieć obiekt, który pod względem funkcji, stylu, formy, gabarytów bądź stanu technicznego nie pasuje do otaczających obiektów;

14) **przejściu bramowym** – należy przez to rozumieć wydzielone w budynku przejście lub przejazd;

15) **podcieniach** – należy przez to rozumieć wydzielone w budynku przejście piesze;

16) **sezonowym ogródku kawiarnianym** – należy przez to rozumieć markizy, parasole itp. (niebędące tymczasowymi obiektami budowlanymi), stanowiące przedłużenie sal konsumpcyjnych lokalu gastronomicznego;

17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 10°;

18) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;

19) **poprawieniu estetyki elewacji** – należy przez to rozumieć ukształtowanie elewacji wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;

20) **zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie, z wyjątkiem podziemnych oraz zakaz odbudowy;

21) **zakazie lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na terenie,

22) **zakazie nadbudowy** – należy przez to rozumieć zakaz nadbudowy nieobejmujący lukarn z jednym oknem o powierzchni nie większej od powierzchni okna znajdującego się pod lukarną na niższej kondygnacji oraz pod warunkiem:

a) jednolitych lukarn i okien na całym dachu,

b) dopuszcza się różne lukarny jeżeli wynikają z projektu przebudowy całego dachu;

23) **zakazie rozbudowy** – należy przez to rozumieć, że z wyjątkiem obiektów do likwidacji, dopuszcza się rozbudowę do 5% powierzchni zabudowy, niezbędną do zapewnienia możliwości użytkowania obiektu;

24) **przedogródku** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren komunikacji zagospodarowaną obiektami małej architektury związanymi z wejściami do budynków i zielenią urządzoną – niską i ozdobną;

25) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

26) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć rząd lub dwa rzędy drzew;

27) **ochronie drzewostanu** – należy przez to rozumieć drzewostan istniejący do zachowania, dla którego należy prowadzić konserwację lub odtwarzanie;

28) **ochronie szpaleru drzew** – należy przez to rozumieć istniejący szpaler drzew, dla którego należy prowadzić konserwację lub odtwarzanie;

29) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych przestrzeni publicznych, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę oraz elementem informacji o mieście; w szczególności reklamy obejmują tablice reklamowe i reklamy remontowe;

30) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca świadczenia usług przez instytucję lub prowadzenia przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie instytucji lub przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;

2) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zieleni urządzoną** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zieleni urządzoną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;

3) **usługi** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw,
- b) usługi kultury – obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne,
- c) usługi z zakresu obsługi turystyki,
- d) usługi opieki zdrowotnej – poradnie medyczne, pracownie medyczne,
- e) usługi nauki – obiekty naukowe i badawcze, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

4) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć:

- a) handel detaliczny – obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży do 2000 m², przystosowane do przyjmowania klientów, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, apteki, sklepy zoologiczne itp.,
- b) gastronomię – restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, fast-food, obiekty małej gastronomii itp.,
- c) rozrywkę – dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna, salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, kawiarnie internetowe, gabinety doradcze np. wrózek, astrologów itp.,

d) biura – budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, biura podróży itp.,

e) drobne rzemiosło i usługi – punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, modystycznych, kaletniczych, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, studia tatuażu, kwaciarnie, punkty florystyczne, szalety itp.,

f) obiekty kongresowe, konferencyjne oraz kształcenia dodatkowego, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

5) usługi administracji – należy przez to rozumieć:

a) urzędy – obiekty organów administracji państwowej, rządowej, samorządowej i wymiaru sprawiedliwości

b) obrona cywilna i służby ochrony, w tym straż miejska, straż pożarna, straż ochrony kolei, agencje ochrony itp. wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

6) usługi oświaty – należy przez to rozumieć prywatne i publiczne przedszkola i szkoły, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;

7) usługi turystyki – należy przez to rozumieć:

a) budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe, zajazdy, kwatery wraz z obiektami towarzyszącymi,

b) punkty informacji turystycznej;

8) zieleń – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką;

9) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury, małe boiska dla dzieci;

10) ciąg pieszo-jezdny – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, o nawierzchni rozbieralnej, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem;

11) ciąg pieszo-rowerowy – należy przez to rozumieć drogę dla pieszych i dla rowerów, na której w przypadku niewydzielenia ścieżki rowerowej pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed rowerem.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) elementy kompozycji:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) akcenty architektoniczne,
 - d) obiekty dysharmonijne,
 - e) obiekty do likwidacji,
 - f) przejścia bramowe, podcienie;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - b) obiekty zabytkowe,
 - c) obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską,
 - d) drzewostan do zachowania,
 - e) szpalery drzew;
- 5) oznaczenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ciągi pieszo-jezdne,
 - b) ciągi pieszo-rowerowe,
 - c) ciągi piesze,
 - d) stacje transformatorowe.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 5. Uchwała się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001

1) symbol i nr terenu:	1MW/U;
2) powierzchnia terenu:	66,0 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
	- usługi,

b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zielen urządzona minimum 20% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 1,6 do 2,5,
	- procent zabudowy maksimum 60% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
	- wskaźników wykorzystania terenu określonych w tiret pierwsze, drugie i trzecie nie wymaga się dla zabudowy na działkach niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych po obrysie budynku,
b) linie zabudowy:	- historyczna linia zabudowy pokrywająca się z obrysem zabudowy zabytkowej,
	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 15 do 23 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,
d) dach:	- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
	- pokrycie części spadzistej dachu dachówką płaską lub karpiówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub ceglastym;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
a) ochrona budynku zabytkowego ujętego w rejestrze zabytków na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe obowiązuje:	- zachowanie w niezmienionej formie oryginalnego gabarytu, kształtu dachu, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,
	- przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,
	- dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,
c) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,

7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- zabudowa pierzejowa,
	- elewacje budynków w kolorze naturalnego tynku lub piaskowym,
	- zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przyszlaniającego detale architektoniczne,
	- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru,
	- zachowanie przedogródków,
	- zachowanie istniejących przejść bramowych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	- zakaz lokalizacji,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
	- dopuszcza się likwidację;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie,
	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 1KDD, 1KDX, 3KDX;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe

	i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu równa minimum szerokości elewacji,	
b) powierzchnia minimum 6,5 ara;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

2. Karta terenu nr 002

1) symbol i nr terenu:	2MW/U;
2) powierzchnia terenu:	24,5 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
	- usługi w parterze budynku,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 20% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 2,0 do 2,4,
	- procent zabudowy maksimum 40% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 15 do 20 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 5 do 6,
d) dach:	płaski
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,

obowiązuje:	
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- zabudowa pierzejowa,
	- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru,
	- zachowanie istniejącego przejścia bramowego,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie,
	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 2KDD, 1KDX, 2KDX,
	- ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego

	niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię cieplną:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja

	i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

3. Karta terenu nr 003

1) symbol i nr terenu:	3MW/U;
2) powierzchnia terenu:	54,2 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
	- usługi,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 20% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 1,8 do 2,7
	- procent zabudowy maksimum 60% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
	- wskaźników wykorzystania terenu określonych w tiret pierwsze, drugi i trzecie nie wymaga się dla zabudowy na działkach niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych po obrysie budynku,
b) linie zabudowy:	- historyczna linia zabudowy pokrywająca się z obrysem zabudowy zabytkowej,
	- obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 15 do 23 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,
d) dach:	płaski;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
a) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe obowiązuje:	- zachowanie w niezmienionej formie oryginalnego gabarytu, kształtu dachu, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,
	- przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,
b) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- zabudowa pierzejowa,
	- elewacje budynków w kolorze naturalnego tynku lub piaskowym,
	- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru,
	- zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne,
	- zachowanie istniejących przejść bramowych,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
	- dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,

d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie,
	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 3KDX,
	- ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,

	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu równa minimum szerokości elewacji,	
b) powierzchnia minimum 6,5 ara;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

4. Karta terenu nr 004

1) symbol i nr terenu:	4MW/U;
2) powierzchnia terenu:	46,7 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
	- usługi,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 20% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 1,8 do 2,7

	- procent zabudowy maksimum 60% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
	- wskaźników wykorzystania terenu określonych w tiret pierwsze, drugi i trzecie nie wymaga się dla zabudowy na działkach niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych po obrysie budynku,
b) linie zabudowy:	- historyczna linia zabudowy pokrywająca się z obrysem zabudowy zabytkowej,
	- obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 15 do 23 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,
d) dach:	płaski;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
a) ochrona budynku zabytkowego ujętego w rejestrze zabytków na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dla budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty zabytkowe obowiązuje:	- zachowanie w niezmienionej formie oryginalnego gabarytu, kształtu dachu, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,
	- przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,
	- dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,
c) ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,

c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- zabudowa pierzejowa,
	- elewacje budynków w kolorze naturalnego tynku lub piaskowym,
	- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru,
	- zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne,
	- zachowanie istniejących przejść bramowych,
	- zachowanie istniejącego akcentu architektonicznego,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
	- dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie,
	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 3KDX,
	- ciąg pieszo-jezdny zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego

	niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię cieplną:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja

	i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) szerokość frontu równa minimum szerokości elewacji,	
b) powierzchnia minimum 6,5 ara;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
10%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

5. Karta terenu nr 005

1) symbol i nr terenu:	5MW/U;
2) powierzchnia terenu:	73,6 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	- usługi,
	- usługi sportu i rekreacji,
	- usługi administracji,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 30% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 2,5 do 4,0
	- procent zabudowy maksimum 60% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 15 do 20 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych 4 do 6,
d) dach:	płaski
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali,

układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- podcienie zgodnie z rysunkiem planu,
	- lokalizacja akcentu architektonicznego,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
	- dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 1 m.p. na 1 mieszkanie,
	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
	- minimum 10 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 3KDX,
	- ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe

	i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie

	odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
30%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

6. Karta terenu nr 006

1) symbol i nr terenu:	1U;
2) powierzchnia terenu:	6,3 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- usługi,
	- usługi administracji,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 10% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 4,0 do 6,0
	- procent zabudowy maksimum 80% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	- obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu,
	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 15 do 16 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,
d) dach:	płaski
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B”	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury

ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- podcienie zgodnie z rysunkiem planu,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
	- dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
	- minimum 10 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 3KDX,
	- ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu,
	- dopuszcza się obsługę komunikacyjną od strony północnej pod warunkiem lokalizacji przejazdu pod ulicą Ozimską;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej

	o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami

	odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
30%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

7. Karta terenu nr 007

1) symbol i nr terenu:	2U;
2) powierzchnia terenu:	14,9 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- usługi,
	- usługi administracji,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 10% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 1,7 do 2,8,
	- procent zabudowy maksimum 60% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	- obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu,
	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 10 do 15 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5,
d) dach:	płaski;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali,

układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- podcienie zgodnie z rysunkiem planu,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
	- dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
	- minimum 10 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 1KDD i 3KDX,
	- ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych,	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego

komunalnych i przemysłowych:	układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących

	się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
30%;	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	

8. Karta terenu nr 008

1) symbol i nr terenu:	3U;
2) powierzchnia terenu:	28,8 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- usługi,
	- usługi administracji,
b) uzupełniające:	- komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi,
	- zieleń urządzona minimum 10% powierzchni terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- intensywność zabudowy od 1,2 do 1,7,
	- procent zabudowy maksimum 50% powierzchni działki,
	- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	- nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
c) parametry zabudowy:	- wysokość zabudowy od 10 do 15 m,
	- liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 4,
d) dach:	płaski;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,	
c) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,

7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	- podcienie zgodnie z rysunkiem planu,
	- zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów dysharmonijnych,
	- dopuszcza się likwidację obiektów dysharmonijnych,
b) nośniki reklamowe:	- zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
	- dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu dla jednej firmy lub instytucji dostosowanego wielkością, kolorystyką i stylem do charakteru budynku usytuowanych w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	- minimum 10 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług,
	- minimum 10 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
	- w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
c) dostępność komunikacyjna:	- obsługa komunikacyjna od terenu 1KDX, 2KDX, 3KDX,
	- ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie,
	- wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie,
	- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na

	własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
	- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej poprzez systemy retencyjne na terenie, po jego niezbędnej rozbudowie,
	- odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim ich podczyszczeniu,
d) zaopatrzenie w gaz:	z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia,
e) zaopatrzenie w energię cieplną:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,
	- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia,
	- sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,
	- w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, np. stacji transformatorowych,
	- dla planowanych stacji transformatorowych zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,
	- sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,
	- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
	- dostosowanie wystroju zewnętrznego naziemnych obiektów telekomunikacyjnych do otoczenia, w tym przez maskowanie np. wysokimi krzewami,
h) gospodarka odpadami:	- systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
	- do czasu wywozu odpadów na składowisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach lub pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi;

11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
zakaz podziału na działki;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:
nie ustala się;
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
30%;
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

9. Karta terenu nr 009

1) symbol i nr terenu:	1KDI;
2) powierzchnia terenu:	6 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- drogi publiczne - skrzyżowania,
b) uzupełniające:	- zieleń urządzona,
	- obiekty i sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dach:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących

	reklamie,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej po jego niezbędnej rozbudowie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
e) zaopatrzenie w energię cieplną:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury telekomunikacyjnej,
h) gospodarka odpadami:	nie ustala się;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

10. Karta terenu nr 010

1) symbol i nr terenu:	1KDD;
2) powierzchnia terenu:	43,2 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- drogi publiczne – ulice dojazdowe,
b) uzupełniające:	- zieleń urządzona,
	- obiekty i sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dach:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) ochrona szpaleru drzew;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	ciąg pieszo-rowerowy zgodnie z rysunkiem planu;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej po jego niezbędnej rozbudowie,

d) zaopatrzenie w gaz:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury telekomunikacyjnej,
h) gospodarka odpadami:	nie ustala się;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

11. Karta terenu nr 011

1) symbol i nr terenu:	2KDD;
2) powierzchnia terenu:	26,4 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- drogi publiczne – ulice dojazdowe,
b) uzupełniające:	- zieleń urządzona,
	- obiekty i sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dach:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) ochrona szpaleru drzew;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów	

odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej po jego niezbędnej rozbudowie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury telekomunikacyjnej,
h) gospodarka odpadami:	nie ustala się;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	

0%
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
nie ustala się.

12. Karta terenu nr 012

1) symbol i nr terenu:	1KDX;
2) powierzchnia terenu:	4,7 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- drogi publiczne – ciągi pieszo-jezdne,
b) uzupełniające:	- zieleń urządzona,
	- obiekty i sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dach:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,

b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej po jego niezbędnej rozbudowie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury telekomunikacyjnej,
h) gospodarka odpadami:	nie ustala się;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

13. Karta terenu nr 013

1) symbol i nr terenu:	2KDX;
2) powierzchnia terenu:	3,5 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- drogi publiczne – ciągi pieszo-jezdne,
b) uzupełniające:	- zieleń urządzona,
	- obiekty i sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dach:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej po jego niezbędnej rozbudowie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej

	infrastruktury telekomunikacyjnej,
h) gospodarka odpadami:	nie ustala się;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

14. Karta terenu nr 014

1) symbol i nr terenu:	3KDX;
2) powierzchnia terenu:	34,4 a;
3) przeznaczenie terenu:	
a) podstawowe:	- drogi publiczne – ciągi pieszo-jezdne,
b) uzupełniające:	- zieleń urządzona,
	- obiekty i sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	nie ustala się,
c) parametry zabudowy:	nie ustala się,
d) dach:	nie ustala się;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych;	
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola oraz krajobraz kulturowy obowiązuje:	- dostosowanie nawierzchni oraz małej architektury w zakresie materiałów wykończeniowych, kolorystyki, skali, formy do historycznej kompozycji przestrzennej,
	- dostosowanie nasadzeń zieleni do historycznej kompozycji przestrzennej,
7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	
a) ochrona terenów górniczych:	nie dotyczy,
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) pozostałe tereny i obiekty	nie dotyczy;
8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,

b) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji wszelkich reklam oraz obiektów służących reklamie,
c) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz lokalizacji,
d) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz lokalizacji;
9) zasady obsługi komunikacyjnej:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:	
a) zaopatrzenie w wodę:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
c) odprowadzenie wód opadowych:	poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej po jego niezbędnej rozbudowie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego,
	- zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury technicznej,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej infrastruktury telekomunikacyjnej,
h) gospodarka odpadami:	nie ustala się;
11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
zakaz podziału na działki;	
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:	
nie ustala się;	
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
0%	
14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
nie ustala się.	

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

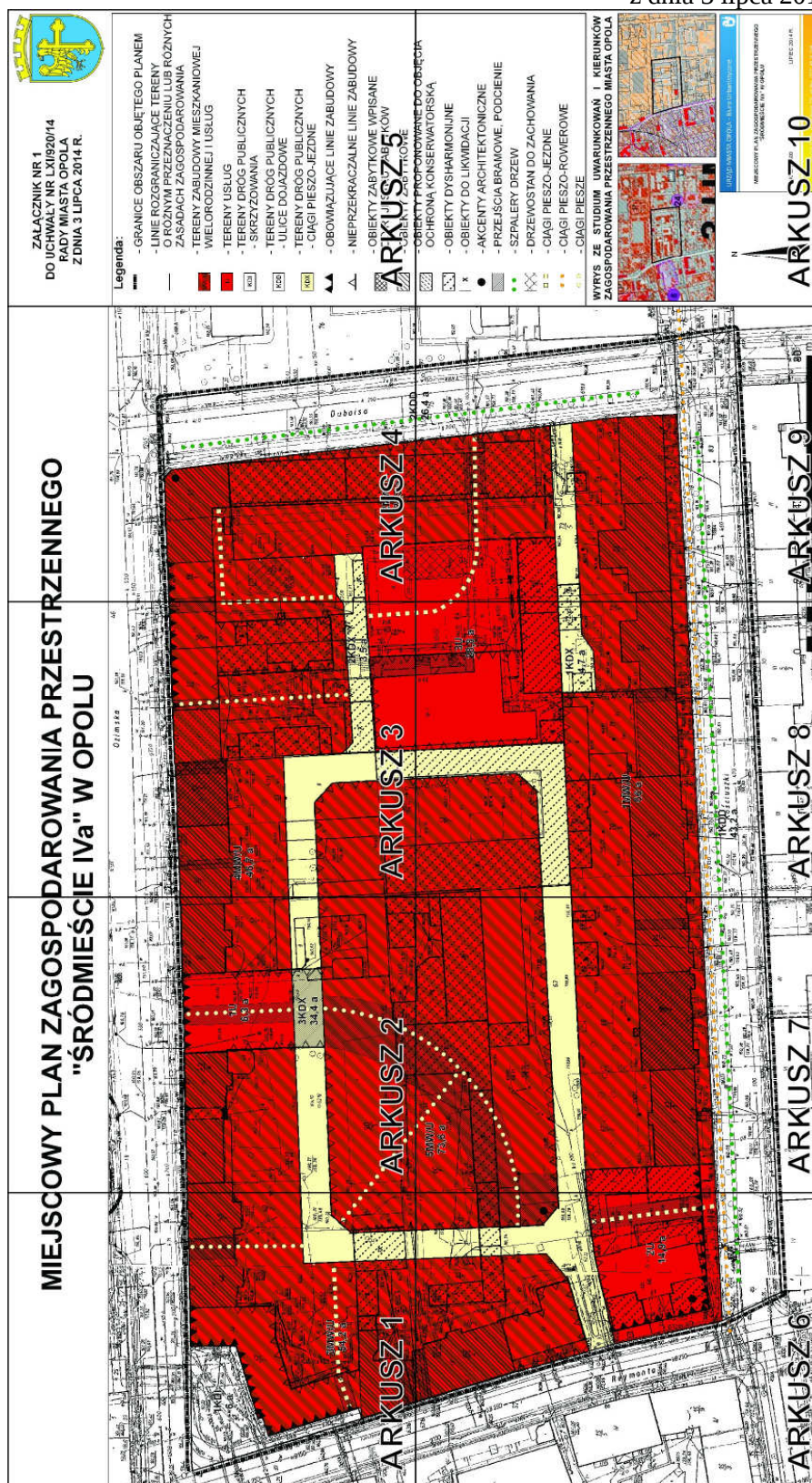
§ 7. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu przyjęty Uchwałą Nr LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r.

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

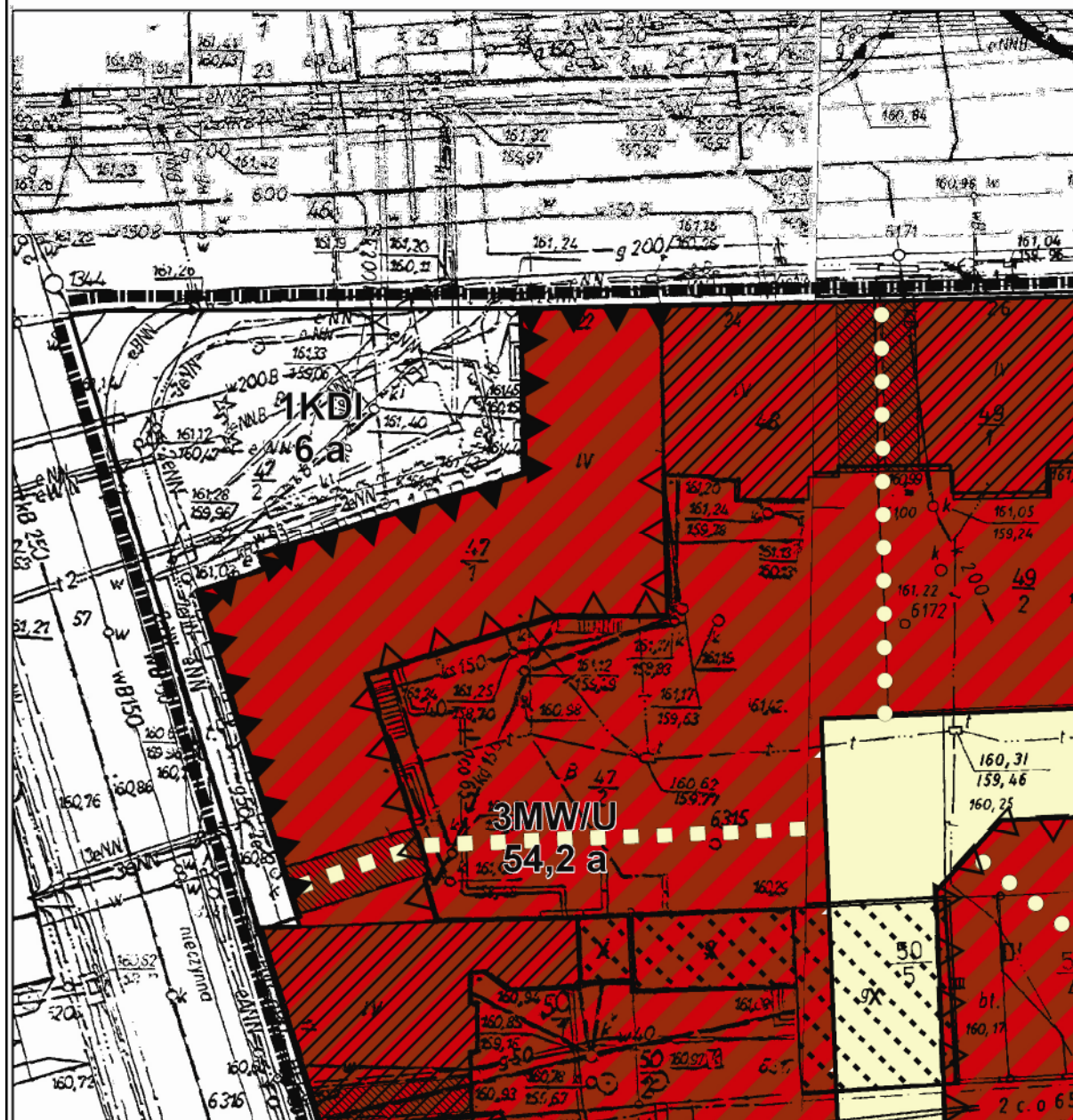
Przewodniczący Rady

Roman Ciasnocha

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXI/920/14
Rady Miasta Opola
z dnia 3 lipca 2014 r.



MIEJSC





DAROWANIA PRZESTRZENI IVa" W OPOLU



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXI/920/14
RADY MIASTA OPOLA
Z DNIA 3 LIPCA 2014 R.**



Legenda:

-  - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ I USŁUG
-  - TERENY USŁUG
-  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- SKRZYŻOWANIA
-  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- ULICE DOJAZDOWE
-  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- CIĄGI PIESZO-JEZDNE
-  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  - OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE
DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  - OBIEKTY ZABYTKOWE

ARKUSZ 6



ARKUSZ 8



ARKUSZ 10



- OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA
OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ



- OBIEKTY DYSHARMONIJNE



- OBIEKTY DO LIKWIDACJI



- AKCENTY ARCHITEKTONICZNE



- PRZEJŚCIA BRAMOWE, PODCIENIE



- SZPALERY DRZEW



- DRZEWOSTAN DO ZACHOWANIA



- CIĄGI PIESZO-JEZDNE

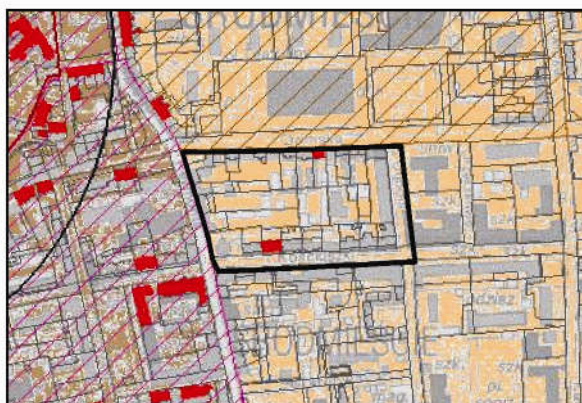


- CIĄGI PIESZO-ROWEROWE



- CIĄGI PIESZE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPOLA



URZĄD MIASTA OPOLA - Biuro Urbanistyczne



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"ŚRÓDMIEŚCIE IVa" W OPOLU

SKALA 1:500

LIPIEC 2014 R.

45-018 Opole, pl. Wolności 7/8, tel./fax: (077) 45 11 924

WYKAZ ZABYTEKÓW

OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW:

T. Kościuszki 25	dom, 1913, nr rej.: A-2336/94 z 17.10.1994
Ozimska 38	dom, 1892/93, nr rej.: A-2333/94 z 01.10.1994

OBIEKTY ZABYTEKOWE:

T. Kościuszki	23, 27, 29, 31, 33, 35
Ozimska	24, 26, 28, 30, 34, 36, 46
W. Reymonta	17, 19

OBIEKTY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ:

strefa B ochrony konserwatorskiej obejmująca teren w granicach obszaru objętego planem	
T. Kościuszki	37
Ozimska	40

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 3 lipca 2014 r.**

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu.

W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje związane z przebudową i budową układu komunikacyjnego, które obejmują:

- drogi publiczne – skrzyżowania, oznaczone symbolem KDI,
- drogi publiczne – ulice dojazdowe, oznaczone symbolem KDD,
- drogi publiczne – ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem KDX.

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi. Zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są również zgodnie z planem gospodarki odpadami.
3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola.
5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

III. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LXI/920/14
Rady Miasta Opola
z dnia 3 lipca 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 3 lipca 2014 r.**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście IVa” w Opolu dotyczącej projektowanego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 1KDX. Ciąg ten wyznaczony został w celu zapewnienia dostępu komunikacyjnego do nieruchomości 72/5, 73/5 i 74/5, które stanowią obecnie własność gminy, ale powinny być w części przyłączone do budynków 33, 35, 37. Dodzielenia nieruchomości do budynków będą mogły nastąpić po uprzednim podziale i zachowaniu pasa terenu przeznaczonego na drogę pożarową, przebieg infrastruktury technicznej, a przede wszystkim dostęp komunikacyjny dla mieszkańców i służb komunalnych. Bez wprowadzenia takiego rozwiązania w przyszłości nieruchomości 72/5 i 73/5 pozostaną bez możliwości wjazdu na podwórze.