

**UCHWAŁA NR XL/641/13
RADY MIASTA OPOŁA**

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va”
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) zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) oraz w związku z Uchwałą Nr XVI/249/11 Rady Miasta Opola z dnia 20 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr LXXI/745/10 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2010 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” 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;

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

1) przepisów ogólnych zawierających:

- a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć,
- b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;

2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. 1. Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ul. Augustyna Kośnego, od wschodu – ul. Katowicka, od południa – ul. Ozimska, od zachodu – ul. Władysława Reymonta i pl. Mikołaja Kopernika.

2. Obszar objęty planem stanowi centrum miasta obejmujące zabudowę śródmiejską.

§ 3. 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu terenu (podstawowym przeznaczeniu terenu)** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 6) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa pkt 5 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli;
- 8) **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 1m,
 - 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;
- 9) **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;
- 10) **objektach dysharmonizujących** – należy przez to rozumieć obiekty, które pod względem funkcji, stylu, formy, gabarytów bądź stanu technicznego nie pasują do otaczających budynków;
- 11) **zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie, z wyjątkiem podziemnych oraz zakaz odbudowywania;
- 12) **zakazie lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć:
 - a) zakaz zwiększania liczby budynków na terenie,
 - b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zgodnie z pkt 11;
- 13) **zakazie nadbudowy** – należy przez to rozumieć, że nie obejmuje on 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;
- 14) **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;
- 15) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora;
- 16) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
- 17) **przejściu lub przejeździe do zachowania** – należy przez to rozumieć wydzielony w budynku przejazd łączący ulicę z wnętrzem blokowym;

18) **kontrapasie** – należy przez to rozumieć wydzielony pas w jezdni ulicy, przeznaczony dla ruchu określonej kategorii pojazdów w kierunku przeciwnym do obowiązującego pozostałe pojazdy;

19) **sezonowych ogródkach kawiarnianych** – należy przez to rozumieć markizy, parasole itp. (niebędące tymczasowymi obiektami budowlanymi), stanowiące przedłużenie sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych;

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

21) **przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania** – należy przez to rozumieć reprezentacyjną przestrzeń o nieograniczonym dostępie, wpisującą się w otaczającą zabudowę oraz odznaczającą się wysokim poziomem estetycznym zagospodarowania z zastosowaniem szlachetnych materiałów.

2. Ilekróć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** – należy przez to rozumieć lokalizację budynku mieszkalnego, zawierającego 3 lub więcej mieszkań albo zespołu takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) **zabudowę zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą, a także obiekty do stałego pobytu ludzi takie jak domy dziecka, domy dla osób starszych, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi** – należy przez to rozumieć, że teren może być przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;

4) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania; zapewnienie niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej, o których mowa w przepisach szczegółowych nie dotyczy wejść do mieszkań towarzyszących;

5) **usługi** – należy przez to rozumieć, usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, szkolnictwa wyższego, administracji, biurowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe oraz im podobne, z wyjątkiem wymienionych w pkt 8-13;

6) **usługi administracji** – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, rządowej i samorządowej, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

7) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., siedziby związków zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;

8) **usługi zdrowia** – należy przez to rozumieć szpitale, przychodnie, poradnie medyczne, zakłady opiekuńczo-lecznicze oraz żłobki wraz z obiektami towarzyszącymi, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;

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

10) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

11) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć kryte obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;

12) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z zabudową zamieszkania wspólnot religijnych i obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne;

13) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe oraz bazy transportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;

14) **zieleni urządzonej** – 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;

15) **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;

16) **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) obiekty do likwidacji,

d) obiekty dysharmonizujące,

e) przejścia lub przejazdy do zachowania, f) przejścia lub przejazdy projektowane,

g) elewacje do specjalnego opracowania,

h) dominanty, i) akcenty architektoniczne, j) osie widokowe do zachowania;

4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

a) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków,

b) obiekty zabytkowe chronione zapisami planu,

c) drzewostan istniejący do usunięcia,

d) drzewostan istniejący do zachowania.

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

Rozdział 2.

Ustalenia wspólne

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

1) zakaz usług obsługi komunikacji;

- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, małą architekturę, komunikację wewnętrzną oraz urządzenia budowlane jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi;
- 5) zakaz organizacji handlu obwoźnego z wyjątkiem incydentalnych kiermaszów związanych z czasową imprezą;
- 6) zakaz lokalizowania: garaży jedno stanowiskowych i ich zespołów, budynków gospodarczych i wiat z wyjątkiem przystanków autobusowych oraz osłon pojemników przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów;

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

1) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązuje:

- a) pierzejowy, kwartałowy układ zabudowy na terenach 8U, 1MW/U, 9UK, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 4U,
- b) dostosowanie gabarytem i formą do istniejących kamienic i obiektów zabytkowych przy uzupełnianiu zabudowy w brakujących miejscach, wskazanych liniami zabudowy,
- c) kreowanie wzdłuż ulic i ciągów pieszych usług centrotwórczych o różnej hierarchii ważności,
- d) wysokość uzupełniającej zabudowy nie przekraczająca wysokości zabytkowej zabudowy i nawiązująca do wysokości gzymsu względnie kalenicy dachu kamienic lub obiektów bezpośrednio sąsiadujących,
- e) dowolna geometria dachów, z zastrzeżeniem § 7, f) zasada jednolitości podziału okien na każdej elewacji w przypadku ich wymiany, z zastrzeżeniem lit.g,
- g) dopuszczenie różnych podziałów okien jeżeli wynikają z projektu zmiany całej elewacji,
- h) dopuszczenie przebudowy loggii i balkonów wyłącznie według jednego projektu całej elewacji,
- i) wbudowanie wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynki, względnie stosowania modułów podziemnych;

2) w zakresie iluminacji obowiązuje:

- a) iluminacja stała obejmująca Teatr im. J. Kochanowskiego wraz z Galerią Sztuki Współczesnej oraz Plac Jana Pawła II,
- b) iluminacja okolicznościowa związana ze świętami wzbogacająca iluminację stałą,
- c) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych;

3) w zakresie reklamy obowiązuje:

- a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i urządzeniach budowlanych oraz w formie wolnostojących konstrukcji, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych,
- c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:
 - usytuowanie wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
 - dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji poprzez opracowanie projektów szyldów w sposób indywidualny tak, aby nie stanowiły wyłącznie roli informacyjnej ale były także elementem plastycznym i kolorystycznym, dostosowanym do charakteru obiektu,
 - dla kilku tablic lub szyldów na jednej elewacji ujednolicenie gabarytu, formy i stylu,

- zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynków oraz osi widokowych wskazanych na rysunku planu,

- przyjęcie wskaźnika ilościowego 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji,

d) zakaz umieszczania w liniach rozgraniczających ulic i placów, reklam oraz obiektów służących reklamie z wyjątkiem informacji o mieście i o imprezach kulturalnych.

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

1) rewaloryzacja i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej pokazanych na rysunku planu;

2) dla drzewostanu istniejącego do zachowania, obowiązują następujące ustalenia:

a) nakaz konserwacji,

b) zakaz wycinania,

c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika, uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;

3) zagospodarowanie wewnątrz blokowych i dziedzińców z zastosowaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego indywidualnie dla poszczególnych terenów w rozdziale;

4) zagospodarowanie wewnątrz blokowych zielenią o wysokich walorach kompozycyjnych, z elementami małej architektury;

5) szczególny dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;

6) nie stosowanie inwazyjnych gatunków roślin podczas nasadzeń zieleni urządzonej oraz zieleni izolacyjnej;

7) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zakaz, o którym mowa w pkt 7 nie dotyczy imprez masowych oraz inwestycji celu publicznego;

9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zakaz, o którym mowa w pkt 9 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 pkt 3;

11) ochrona wód podziemnych - Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice-Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole-Zawadzkie - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;

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

1) dla obiektów budowlanych ujętych w rejestrze zabytków, pokazanych na rysunku planu i wskazanych w załączniku nr 2, obowiązują przepisy odrębne;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle ujęte w załączniku nr 2 pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe chronione zapisami planu;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dla obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:

a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytów, kształtów dachów, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,

b) przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,

c) zakaz rozbudowy,

d) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe lub usługowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,

e) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych obiektów zabytkowych wszelkich urządzeń technicznych;

4) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej tereny w granicach planu, w której wymaga się:

a) dostosowania nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do już istniejących o wartościach zabytkowych, sąsiadujących z danym terenem,

b) w przypadku odbudowy budynków innych niż określone w pkt 1 i pkt 2 dostosowania skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań do sąsiadujących obiektów zabytkowych,

c) stosowania materiałów naturalnych, ceramicznych (np. kamień, drewno, cegła licowa, dachówka) dla zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi do gromadzenia odpadów, wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym – zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej i blachy,

d) stosowania kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i zachowanej ikonografii;

5) w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty (w otoczeniu) mogące zniszczyć lub uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. 1. Ustala się przestrzeń publiczną do specjalnego opracowania Plac Jana Pawła II oznaczony na rysunku planu symbolami 1Kpp/ZP, 5U/Kpp, 6U/Kpp.

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

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

1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem podziałów wzdłuż linii rozgraniczających tereny, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakaz wydzielania dla budynków, przy wyodrębnianiu własności lokali, działek niespełniających wymogów działki budowlanej;

3) nakaz regulacji wg przepisów odrębnych, granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych przy wyodrębnianiu własności lokali.

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

1) terenów górniczych;

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) zakaz umieszczania w liniach rozgraniczających ulic i placów, reklam oraz obiektów służących reklamie z wyjątkiem informacji o mieście;

2) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:

a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i ppoż.,

b) elementów małej architektury,

c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów:

- a) na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,
- b) w garażach wielostanowiskowych,
- c) w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
- d) na parkingach przyulicznych;

4) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych dla których wyznaczono odrębne tereny;

5) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przebiegającej, istniejącej infrastruktury technicznej

6) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych, za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;

7) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

8) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych, jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych na inne funkcje;

9) nakaz przeniesienia lub odpowiedniego zmodernizowania, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora, w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej;

10) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb komunikacji zbiorowej i rowerowej w celu uprzywilejowania transportu publicznego i niezmotoryzowanego, w tym organizacja przystanków autobusowych, bus-pasów oraz kontrapasów, w miejscach gdzie jest to możliwe;

11) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;

12) nakaz lokalizacji obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnym z zastrzeżeniem pkt 13, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

13) nie wymaga się lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych wskazanych niniejszym planem, w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich;

14) dla wszystkich inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury, nakaz uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

15) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy odrębne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie terenów z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
- 2) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażenie w hydranty zewnętrzne.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie;

- 2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;
 - 3) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wyposażenie istniejących i planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system rozdzielczej kanalizacji deszczowej i powiązanie z istniejącym miejskim układem kanalizacji ogólnospławnej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu istniejących i planowanych: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, rozdzielczym systemem kanalizacji deszczowej do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej;
 - 3) przełączenie istniejących odprowadzeń wód opadowych w przypadku modernizacji systemu kanalizacji ogólnospławnej i wykonaniu zbiorczej, rozdzielczej kanalizacji deszczowej;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dostawa ciepła, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 4) nie dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł na paliwa stałe;
 - 5) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu ich modernizacji.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;
 - 2) lokalizacja planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga dojazdu do dróg publicznych;
 - 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące na terenie inwestora.
8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
 - 2) utrzymanie lokalizacji istniejących stacji przekąźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS);
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych masztów stacji przekąźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS):

a) o wysokości do 1,5m,

b) umieszczonych na dachach budynków, z wyjątkiem budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych z zastrzeżeniem lit. c,

c) nie uważa się za mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe budynków usługowych z mieszkaniami towarzyszącymi;

4) zakaz lokalizacji wolnostojących naziemnych stacji telefonii komórkowej, stacji radiowych oraz masztów antenowych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

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

2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach;

3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

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

§ 13. Określa się stawkę procentową w wysokości 0%, 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.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dostępne bezpośrednio z dróg i terenów 1KDW, 8KDX oraz parkingi podziemne;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;

3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 3 ust 1 pkt 14,

b) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz ilości kondygnacji nadziemnych – 11;

5) w przypadku wymiany zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu,

b) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,

c) maksymalna wysokość budynków 20m,

d) wyznaczenie miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;

6) zakaz lokalizacji budynków;

7) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;

8) zapewnienie dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;

9) dopuszcza się drogi pożarowe jako ciągi piesze lub pieszo-rowerowe;

10) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;

11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MW**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – parkingi podziemne;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 3) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 działek na terenie o minimalnej powierzchni 20 arów;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 3 ust 1 pkt 14,
 - b) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz ilości kondygnacji nadziemnych – 11;
- 6) w przypadku wymiany zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni terenu,
 - b) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,
 - c) maksymalna wysokość budynków 20m,
 - d) wyznaczenie miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - e) zieleń urządzona i izolacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 9) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) zapewnienie dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;
- 11) dopuszcza się drogi pożarowe jako ciągi piesze lub pieszorowerowe;
- 12) w zakresie ochrony osi widokowej obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MW**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dostępne bezpośrednio z drogi 6KDD oraz parkingi podziemne;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 3) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 działek na terenie o minimalnej powierzchni 20 arów;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 3 ust 1 pkt 14,
 - b) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz ilości kondygnacji nadziemnych – 11;
- 6) w przypadku wymiany zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni terenu,
 - b) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 6,
 - c) maksymalna wysokość budynków 20m,

- d) wyznaczenie miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- e) zieleń urządzona i izolacyjna zgodnie z rysunkiem planu;

7) zakaz lokalizacji budynków;

8) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;

9) zapewnienie dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;

10) dopuszcza się drogi pożarowe jako ciągi piesze lub pieszo-rowerowe;

11) w zakresie ochrony osi widokowej obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;

12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;

3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;

5) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;

7) zakaz lokalizacji budynków;

8) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

9) dla istniejącej zabudowy:

a) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,

b) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5 z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 4 dla kamienic przy pl. M. Kopernika 3,4,5 oraz ul. W. Reymonta 3,

d) dopuszcza się nadbudowę czwartej kondygnacji kamienicy przy pl. M. Kopernika 5 pod warunkiem nieingerowania w istniejący gzyms i frontową elewację poddasza,

e) dopuszcza się rozbudowę kamienicy przy pl. M. Kopernika 5 pod warunkiem dostosowania wysokości oficyny do oficyny kamienicy przy pl. M. Kopernika 4; f) dopuszcza się nadbudowę oficyny kamienicy przy ul. W. Reymonta 7 do wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem wykorzystania dachu oficyny jako taras wyższej kondygnacji;

10) zachowanie przejść bramowych oznaczonych na rysunku planu i przeznaczenie na ogólnodostępne ciągi piesze, z których dwa są kontynuacją ciągów 2Kp i 3Kp;

11) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

12) obsługa komunikacyjna od terenu 8KDx;

13) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej wyższej od kamienicy przy pl. M. Kopernika 3,

b) zakaz lokalizacji na dachu kamienicy przy pl. M. Kopernika 3 obiektów budowlanych i instalacji przesłaniających osie widokowe;

14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 2) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterenach i kondygnacjach podziemnych z zastrzeżeniem pkt 3, pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 3) w kamienicach przy ul. A. Kośnego 2 i 4 dopuszcza się przeznaczenie całego budynku na usługi, a w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować na każdej kondygnacji pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej, z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 4;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce nr 85 (ul. A. Kośnego 18-18a);
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem budynku zabytkowego;
- 8) zakaz lokalizacji budynków;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 10) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5,
- 11) obsługa komunikacyjna z dostosowaniem do racjonalnego rozmieszczenia miejsc postojowych na terenie 9KDx, a w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane organizacja wspólnych wjazdów dla sąsiednich działek;
- 12) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacji, o której mowa w pkt 12, jedynie dotyczących repertuaru i działalności artystycznej sąsiadującego „Teatru Lalki i Aktora”;
- 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 4;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 6) dopuszcza się podziały działek jedynie w miejscach pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów wewnętrznych;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;

9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

10) dla istniejącej zabudowy:

- a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 4 z zastrzeżeniem lit. c, d,
- b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy, o liczbie 4 kondygnacji nadziemnych i wysokości rozbudowywanych kamienic przy ul. A. Kośnego 20 i 22,
- c) dopuszcza się piątą kondygnację w adaptowanych poddaszach kamienic przy ul. A. Kośnego 28, 30, 32 pod warunkiem zachowania istniejących zabytkowych lukarn i doświetleń oraz zastosowania okien połaciowych od strony ul. A. Kośnego i terenu 5KDD,
- d) dopuszcza się 5 lub 6 kondygnacji nadziemnych w kamienicy przy ul. A. Kośnego 32a pod warunkiem:
 - maksymalnej wysokości budynku 19m,
 - maksymalnej powierzchni całkowitej szóstej kondygnacji 35m² (dotyczy powierzchni kondygnacji zamkniętej ze wszystkich stron),
 - cofnięcia elewacji szóstej kondygnacji minimalnie 5m w stosunku do terenu 5KDD oraz minimalnie 3m w stosunku do terenu 4KDD;

11) obsługa komunikacyjna z dostosowaniem do racjonalnego rozmieszczenia miejsc postojowych na terenie 4KDD, a w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane organizacja wspólnych wjazdów dla sąsiednich działek;

12) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 2) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterenach i kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 4) dopuszcza się podziały działek jedynie w miejscach pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów wewnętrznych;
- 5) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - 4 – od strony drogi 1KDL,
 - 5 – przy granicy planu (od strony ul. A. Kośnego),
 - b) zakaz nadbudowy z zastrzeżeniem § 3 ust 1 pkt 13,
 - c) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 9) obsługa komunikacyjna z dostosowaniem do racjonalnego rozmieszczenia miejsc postojowych na terenie 10KDx, a w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane organizacja wspólnych wjazdów dla sąsiednich działek;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 4;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 6) dopuszcza się podziały działek jedynie w miejscach pokazanych na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów wewnętrznych;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz lokalizacji budynków;
- 10) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 5;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenu 4KDW poprzez przejazd istniejący oraz projektowane przejazdy przez teren 4U, oznaczone na rysunku planu;
- 12) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 13) zakaz grodzenia nieruchomości od strony ciągu pieszego 4Kp,
- 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U**, przeznaczonym na usługi, usługi oświaty, turystyki i kultu religijnego, zabudowę zamieszkania zbiorowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) poza liniami określonymi w pkt 3 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysem budynku zabytkowego;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz nadbudowy budynku zabytkowego;
- 7) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 8) wyznaczenie nie mniej niż 3 miejsc postojowych;
- 9) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U**, przeznaczonym na usługi, usługi oświaty, turystyki i kultu religijnego, zabudowę zamieszkania zbiorowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
- 3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych 2;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;

- 6) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 8) wyznaczenie nie mniej niż 18 miejsc postojowych;
 - 9) obsługa komunikacyjna od terenu 10KDx;
 - 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U**, przeznaczonym na usługi, usługi oświaty, turystyki i kultu religijnego, zabudowę zamieszkania zbiorowego, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
 - 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych 3;
 - 6) maksymalna wysokość budynku 12m;
 - 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
 - 8) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 9) wyznaczenie na terenie 3U oraz 4KDW, nie mniej niż 10 miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsc na 100m² powierzchni użytkowej usług;
 - 10) obsługa komunikacyjna od terenu 2KDL przez teren 4U, przejazdem oznaczonym na rysunku planu;
 - 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U**, przeznaczonym na usługi turystyki, kultury, wystawiennictwa, rozrywki, biurowe i administracji, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenia uzupełniające – usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe, mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
 - 3) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych:
 - a) 4 – od strony terenu 5U/Kpp,
 - b) 5 – od strony terenu 2KDL na głębokość 14m;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu chodnika drogi 2KDL:
 - a) 13m – od strony terenu 5U/Kpp,
 - b) 18m – od strony terenu 2KDL na głębokość 14m;
 - 6) podcienia wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
 - 8) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
 - 9) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) wyznaczenie na terenie 4U oraz 5U/Kpp, nie mniej niż 50 miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik:
 - a) minimum 25 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,

- c) minimum 20 miejsc na 100 miejsc noclegowych usług turystyki;
 - 11) wyznaczenie przejazdów na tereny 3U i 4KDW, oznaczonych na rysunku planu;
 - 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U/Kpp**, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) poniżej poziomu terenu, w powiązaniu z terenem 4U, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi, usługi turystyki, sportu i rekreacji, parkingi podziemne;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
 - 3) na poziomie terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i parkingów,
 - b) dopuszcza się usługi wystawiennicze,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - maksymalnie na okres 14 dni,
 - pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych,
 - d) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych związanych z usługami gastronomicznymi na terenie 4U,
 - e) zakaz grodzenia nieruchomości, f) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - kompleksowa realizacja,
 - ogólnodostępność,
 - jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - urządzenie spójnie z terenami 1Kpp/ZP, 6U/Kpp;
 - 4) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
 - 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) od terenu 4U,
 - b) podziemnym przejazdem oznaczonym na rysunku planu, z ul. Ozimskiej lub ul. E. Orzeszkowej,
 - c) z parkingu podziemnego na terenie 1Kpp/ZP;
 - 6) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach na terenie 4U;
 - 7) wyznaczenie szpaleru drzew będącego uzupełnieniem szpalerów, o których mowa w § 14 ust 38 pkt 15 i pkt 16, drzewami takiego samego lub podobnego gatunku;
 - 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U/Kpp**, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) poniżej poziomu terenu, w powiązaniu z terenem 7U, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi, usługi turystyki, sportu i rekreacji, parkingi podziemne;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 działek na terenie;
 - 4) na poziomie terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i parkingów,

- b) dopuszcza się usługi wystawiennicze,
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - maksymalnie na okres 14 dni,
 - pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych,
- d) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych związanych z usługami gastronomicznymi na terenie 7U,
- e) zakaz groduzenia nieruchomości, f) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - kompleksowa realizacja,
 - ogólnodostępność,
 - jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - urządzenie spójnie z terenami 1Kpp/ZP, 5U/Kpp;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) od terenu 7U,
- b) podziemnym przejazdem oznaczonym na rysunku planu, z ul. Ozimskiej lub ul. S. Dubois,
- c) z parkingu podziemnego na terenie 1Kpp/ZP;

6) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;

7) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 6, w podcieniach proponowanego budynku na terenie 7U;

8) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach na terenie 7U;

9) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;

10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 U**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi turystyki, kultury, wystawiennictwa, rozrywki, biurowe i administracji, oraz parkingi;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe, mieszkania towarzyszące;
- 3) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 działek na terenie;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych:
 - a) 4 – od strony terenu 6U/Kpp,
 - b) 5 – od strony terenu 2KDL na głębokości 14m;
- 6) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu chodnika drogi 2KDL:
 - a) 13m – od strony terenu 6U/Kpp,
 - b) 18m – od strony terenu 2KDL na głębokości 14m;
- 7) podcienia wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

- 9) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
 - 10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
 - 11) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) wyznaczenie na terenie 7U oraz 6U/Kpp, nie mniej niż 30 miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik:
 - a) minimum 25 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - c) minimum 20 miejsc na 100 miejsc noclegowych usług turystyki;
 - 13) obsługa komunikacyjna od terenu 6KDD;
 - 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 U**, przeznaczonym na usługi, usługi turystyki, kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;
 - 3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych:
 - a) od 3 do 4 – od strony terenu 2KDL,
 - b) od 3 do 6 – od strony terenu 8KDx;
 - 5) maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu chodnika drogi 2KDL:
 - a) od strony terenu 2KDL nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy ul. Ozimskiej 23,
 - b) 25m – od strony terenu 8KDx;
 - 6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
 - 7) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
 - 8) obsługa komunikacyjna od terenu 7KDx i 8KDx;
 - 9) wyznaczenie nie mniej niż 8 miejsc postojowych dla istniejącej i nowej zabudowy, przyjmując wskaźnik:
 - a) minimum 20 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych usług gastronomii,
 - c) minimum 20 miejsc na 100 miejsc noclegowych usług turystyki;
 - 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 UK**, przeznaczonym na usługi kultury, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w kamienicach przy pl. M. Kopernika 1 i 2, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się usługi, usługi turystyki, kultu religijnego;
 - 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, gastronomii, wystawiennictwa oraz parkingi;
 - 3) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;

6) między obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią istniejącej zabudowy przy ul. A. Kośnego 2a dopuszcza się rozbudowę posiadającą współczesną formę oraz maksymalnie transparentne ściany szklane aby uwidocznili historyczną linię zabudowy oraz nie przesłaniać tylnej elewacji kamienicy przy pl. M. Kopernika 1;

7) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych:

a) 4 - zlokalizowanych przy pl. M. Kopernika 1 i 2,

b) od 2 do 3 - zlokalizowanych przy ul. A. Kośnego 2a;

8) maksymalna wysokość budynku przy ul. A. Kośnego 2a - 12m;

9) dopuszcza się lokalne podwyższenie do 16m budynku, o którym mowa w pkt. 8, dla polepszenia właściwości użytkowych sceny teatru;

10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;

11) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;

12) dopuszcza się umieszczanie reklam, w tym na elewacji bocznej budynku przy ul. A. Kośnego 2, jedynie dotyczących repertuaru i działalności artystycznej „Teatru Lalki i Aktora”;

13) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;

14) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje zakaz lokalizacji na dachu budynku obiektów budowlanych i instalacji przesłaniających oś widokową;

15) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

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

1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi wystawiennictwa, handlu detalicznego, gastronomii oraz parkingi;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;

3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy z terenem 12UO w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;

5) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;

6) dopuszcza się nową zabudowę, rozbudowę oraz nadbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem:

a) lokalizacji budynku o 2 lub 3 kondygnacjach nadziemnych,

b) wyznaczenia na terenach 10UK oraz 3KDW, 1Kpp/ZP miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik:

- minimum 10 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej galerii sztuki,

- minimum 20 miejsc na 100 miejsc siedzących w teatrze,

- minimum 20 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych powyżej,

7) wyznaczenie na działkach 23/31 oraz 23/32, w parkingu podziemnym lub naziemnym, nie mniej niż 25 miejsc postojowych;

8) wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) zapewnienie dojazdu do istniejącego podziemnego zbiornika przeciwpożarowego ciągiem pieszym spełniającym wymagania dotyczące dróg pożarowych;

10) zapewnienie dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;

11) ekspozycja dominanty (bryły teatru), polegająca na iluminacji;

12) dopuszcza się umieszczanie reklam jedynie dotyczących repertuaru i działalności artystycznej teatru i galerii;

13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 UO**, przeznaczonym na usługi oświaty, zdrowia, nauki, kultury, turystyki, sportu i rekreacji, administracji, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenia uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, mieszkania towarzyszące, usługi opieki społecznej, opieki zdrowotnej, wystawiennictwa, kształcenia, handlu detalicznego, gastronomii, parkingi podziemne oraz naziemne miejsca postojowe dostępne bezpośrednio z terenu 8KDx;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;

3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;

5) maksymalna wysokość budynków 12m;

6) obsługa komunikacyjna od terenu 8KDx;

7) wyznaczenie na terenie 11UO wzdłuż terenu 8KDx lub 1KDW, nie mniej niż 15 miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy, a dla nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;

8) w zakresie ochrony osi widokowej obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 15m wysokości pokroju;

9) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługujących tereny 11UO, 1MW/U;

10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 UO**, przeznaczonym na usługi oświaty, zdrowia, nauki, kultury, turystyki, sportu i rekreacji, administracji, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenia uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, mieszkania towarzyszące, usługi opieki społecznej, opieki zdrowotnej, wystawiennictwa, kształcenia, handlu detalicznego, gastronomii, parkingi podziemne oraz naziemne miejsca postojowe dostępne bezpośrednio z terenu 10KDx;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni terenu niezabudowanej przez budynki;

3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 10UK i 2U w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;

5) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;

6) maksymalna wysokość budynków 12m;

7) obsługa komunikacyjna od terenu 10KDx;

8) wyznaczenie na terenach 12UO oraz 3KDW, nie mniej niż 15 miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy, a dla nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;

9) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługujących tereny 12UO, 4MW/U, 1U;

10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 UC**, przeznaczonym pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz usługi handlu detalicznego i parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi administracji, turystyki, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi gastronomii, biurowe, kształcenia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe;
- 3) lokalizacja obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w granicach pokrywających się z liniami zabudowy;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
- 6) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu chodnika terenu 5KDW/KDD - 19m;
- 7) wyznaczenie dla istniejącej zabudowy oraz w przypadku przebudowy, nie mniej niż 200 miejsc postojowych na terenie 13UC, 5KDW/KDD i 7KDx;
- 8) w przypadku nadbudowy lub rozbudowy:
 - a) w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy, dopuszcza się budynek parkingu wielopoziomowego z usługami, w którym powierzchnia całkowita usług nie przekracza 25% powierzchni całkowitej rozbudowy i nadbudowy,
 - b) wymaga się wyznaczenia na terenach 13UC, 5KDW/KDD nie mniej niż 200 miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik minimalnie 40 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług;
- 9) w przypadku wymiany zabudowy wymaga się wyznaczenia na terenie 13UC i 5KDW/KDD nie mniej niż 200 miejsc postojowych, przyjmując wskaźnik minimalnie 40 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) w strefach wejściowych do budynków usługowych wymaga się urządzenia parkingów dla rowerów;
- 11) zapewnienie dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;
- 12) zapewnienie tymczasowego dojazdu do terenu 8KDx, do momentu realizacji ciągu 7KDx;
- 13) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 15) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDW** przeznaczonym na drogę wewnętrzną oraz parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 11,8m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem podziemnego garażu wielostanowiskowego;
- 4) wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDW**, przeznaczonym na komunikację – parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się:
 - a) garaż wielostanowiskowy,
 - b) zespół boksów garażowych pod warunkiem:
 - zastosowania automatów parkingowych pozwalających na wykorzystanie jednego boksu dla co najmniej dwóch samochodów jeden nad drugim,
 - budowy całego zespołu jednocześnie, według jednego projektu, z zastosowaniem jednolitych bram garażowych,

c) maksymalną wysokość budynku 10m,

d) dopuszcza się lokale usługowe na najwyższej kondygnacji obiektów garażowych, o których mowa w lit. a, b;

2) przeznaczenie minimum 10% terenu na powierzchnię biologicznie czynną;

3) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

4) w zakresie ochrony osi widokowej obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju oraz likwidacja topoli pokazanej na rysunku planu jako drzewostan istniejący do usunięcia;

5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDW**, przeznaczonym na komunikację – parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6m;

2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;

3) w zakresie ochrony osi widokowej obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 5m wysokości pokroju;

4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDW**, przeznaczonym na komunikację – parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

1) w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się:

a) garaże wielostanowiskowe,

b) zespoły boksów garażowych pod warunkiem:

- zastosowania automatów parkingowych pozwalających na wykorzystanie jednego boksu dla co najmniej dwóch samochodów jeden nad drugim,

- budowy całego zespołu jednocześnie, według jednego projektu, z zastosowaniem jednolitych bram garażowych,

c) maksymalną wysokość budynku:

- 12m przy granicy z terenem 3U,

- 4m przy istniejącej stacji transformatorowej;

2) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługujących tereny 3U, 5MW/U;

3) przeznaczenie minimum 10% terenu na powierzchnię biologicznie czynną;

4) zapewnienie dojazdu do istniejącej stacji transformatorowej;

5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDW/KDD** przeznaczonym na komunikację i parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

1) teren przeznacza się na drogę publiczną – ulicę dojazdową z parkingami w przypadku realizacji podziemnego przejazdu pod drogą 2KDL, w miejscu pokazanym na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane;

2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem podziemnego garażu wielostanowiskowego;

3) wyznaczenie zgodnie z rysunkiem planu, ciągu pieszego na kładce nad jezdnią;

4) zapewnienie tymczasowego dojazdu do terenu 8KDx, do momentu realizacji ciągu 7KDx;

5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 22m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych dla drogi o parametrach 1/2;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla drogi o parametrach 1/4 lub 2/2;
- 4) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 5) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 6) wyznaczenie co najmniej jednostronnego szpaleru drzew;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 16m;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równolegle do jezdni;
- 3) wyznaczenie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ciąg od terenu 5KDW/KDD i 13UC powinien być zlokalizowany na kładce nad jezdnią;
- 4) zakaz przesłaniania zielenią i obiektami budowlanymi, dominanty (bryły teatru) na osi widokowej;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 20m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 11,4m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się organizację tylko jednostronnego chodnika;
- 4) obsługa komunikacyjna z dostosowaniem do racjonalnego rozmieszczenia miejsc postojowych, a w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane organizacja wspólnych wjazdów dla sąsiednich działek na terenie 3MW/U;
- 5) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 6) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 4) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 7m wysokości pokroju;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 12m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się brak chodnika;
- 4) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 7,5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych pod warunkiem zachowania dla ciągu 7KDx wymagań dotyczących dróg pożarowych;
- 3) dopuszcza się między liniami zabudowy ponad drogą, zabudowę łączącą budynki na terenach 8U i 13UC, pod warunkiem spełnienia warunków dotyczących dróg pożarowych przez bramę przejazdową;
- 4) dostosowanie wysokości zabudowy, o której mowa w pkt. 3 do wysokości sąsiednich budynków na terenach 8U lub 13UC;
- 5) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 5m;
- 2) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych pod warunkiem zachowania dla ciągu 8KDx wymagań dotyczących dróg pożarowych;
- 4) w zakresie ochrony osi widokowej obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 12m wysokości pokroju;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 11,2m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zachowania dla ciągu 9KDx wymagań dotyczących dróg pożarowych;
- 3) obsługa komunikacyjna z dostosowaniem do racjonalnego rozmieszczenia miejsc postojowych, a w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane organizacja wspólnych wjazdów dla sąsiednich działek na terenie 2MW/U;

4) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;

5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 5m;

2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zachowania dla ciągu 10KDx wymagań dotyczących dróg pożarowych;

3) obsługa komunikacyjna z dostosowaniem do racjonalnego rozmieszczenia miejsc postojowych, a w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako przejścia i przejazdy projektowane organizacja wspólnych wjazdów dla sąsiednich działek na terenie 4MW/U;

4) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 5m wysokości pokroju;

5) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;

6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZP** przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;

2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się drogi pożarowe jako ciągi piesze lub pieszo-rowerowe;

4) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;

5) lokalizacja obiektów małej architektury;

6) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

7) w zakresie ochrony osi widokowych obowiązuje w pasie o szerokości obustronnie po 5m od osi, zakaz lokalizacji zieleni wysokiej przekraczającej 10m wysokości pokroju;

8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Kpp/ZP** przeznaczonym na pieszy plac publiczny oraz zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenia uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe oraz parking podziemny;

2) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;

3) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;

4) obsługa komunikacyjna parkingu, o którym mowa w pkt 1:

a) od terenu 6KDD,

b) podziemnym przejazdem oznaczonym na rysunku planu, z ul. Ozimskiej,

c) z parkingu podziemnego na terenie 5U/Kpp lub 6U/Kpp;

5) dopuszcza się organizację imprez masowych w granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem pkt 7 - 50% terenu;

7) w przypadku lokalizacji parkingu podziemnego minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% terenu;

8) lokalizacja obiektów małej architektury;

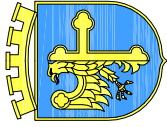
- 9) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
- a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 10) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
- a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 5U/Kpp, 6U/Kpp;
- 11) ekspozycja, w tym zakaz przesłaniania zielenią i obiektami budowlanymi, dominanty (bryły teatru) na osi widokowej;
- 12) wyznaczenie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) zapewnienie drogi pożarowej przed budynkiem teatru ciągiem pieszym spełniającym wymagania dotyczące dróg pożarowych;
- 14) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 15) wyznaczenie szpaleru drzew będącego uzupełnieniem szpaleru, o którym mowa w pkt 14, drzewami takiego samego lub podobnego gatunku;
- 16) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,5m;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 2,5m;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.
41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,0m;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydzielania ścieżki rowerowej;
 - 4) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
 - 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu zatwierdzonego Uchwałą Nr LXIX/706/10 Rady Miasta Opola z dnia 24 czerwca 2010 r.

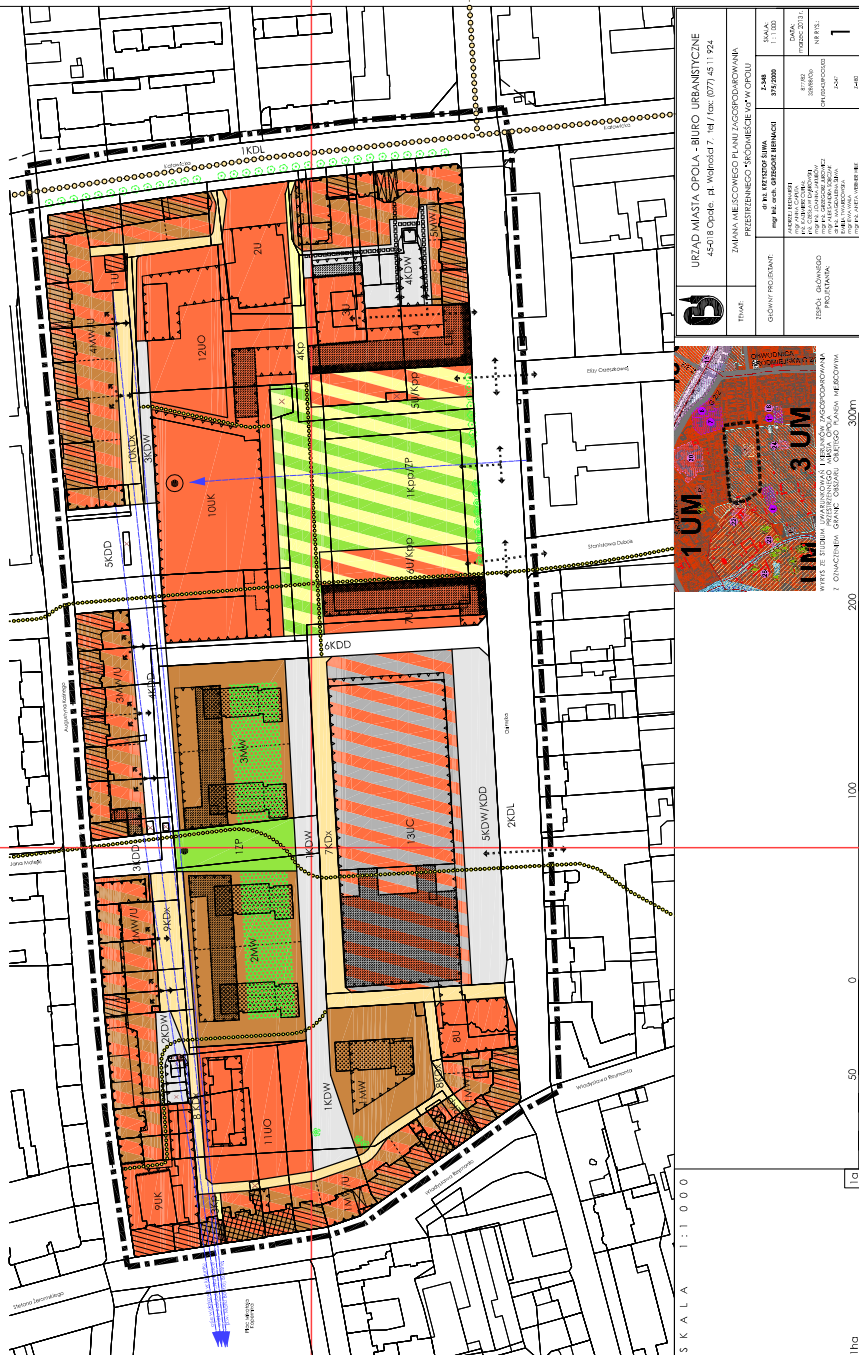
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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



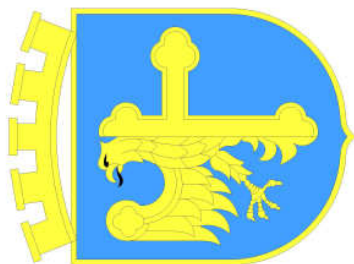
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XL / 641 / 13
RADY MIASTA OPOŁA
Z DNIA 25 kwietnia 2013 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"ŚRÓDMIEŚCIE Vd" W OPOLU

[illegible]

LEGENDA:

- [illegible]

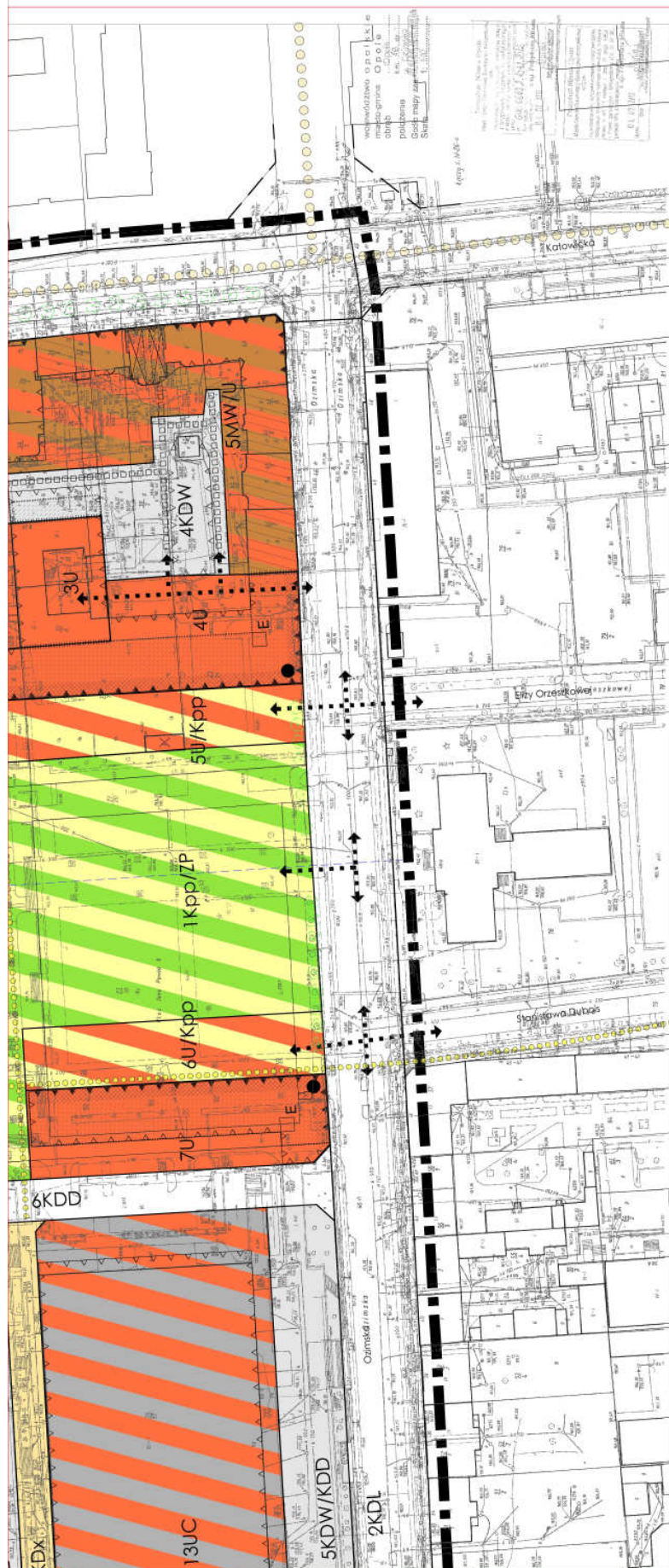


ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XL / 641 / 13
RADY MIASTA OPOLA
Z DNIA 25 kwietnia 2013 r.

PROJEKTOWANIE PRZESTRZENNEGO ZASTOSOWANIA PRZESTRZENNEGO "CIE Vd" W OPOLU

Miasto OPOLÉ





URZĄD MIASTA OPOLA - BIURO URBANISTYCZNE
45-018 Opole, pl. Wolności 7, tel / fax: (077) 45 11 924

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO "ŚRÓDMIEŚCIE Vd" W OPOLU

GLÓWNY PROJEKTANT:

dr inż. KRZYSZTOF ŚLIWA

7-348	375/2000
-------	----------

SKALA:
1 : 1 000

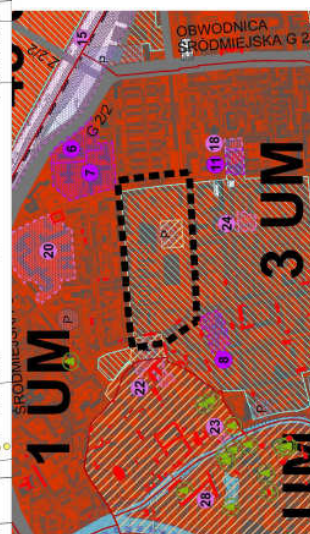
ZESPÓŁ GŁÓWNEGO
PROJEKTANTA:

ANDRZEJ BEDNARSKI
mgr ANNA CAPUTA
inż. KAZIMIERZ CUPAŁ
inż. CZESŁAW DĄBROWSKI
mgr inż. JOANNA JAKUBÓW
mgr inż. GRZEGORZ JUROWICZ
mgr ALEKSANDRA SORCZAK
dr inż. MAGDALENA ŚLIWA
EMILIA TWARDOWSKA
mgr EWA WALA
mgr inż. ANETA WERNER WILK

877/82
328/88/Op

DATA:
marzec 2013 r.

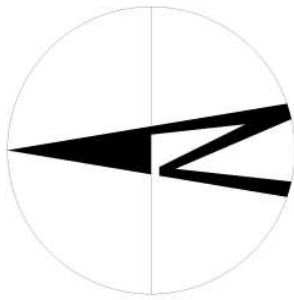
7. OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM PRZESTRZENNEGO MIASTA OPOLA



100 200 300m

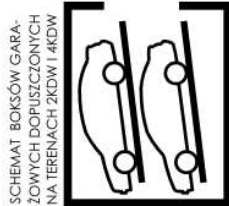
LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEOBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICAMI PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY USŁUG KULTURY
- TERENY USŁUG OŚWIATY
- TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
- TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
- TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- CIĄGI PIESZE
- CIĄGI PIESZO-ROWEROWE



ZMIANA MI
ZAGOSPODARC
"ŚRÓDMIE

OPOLE





ARKUSZ 4

WYKAZ ZABYTKÓW

OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW	
Kopernika pl. 3	dom, nr rej.: 2210/90 z 20.03.1990
Kopernika pl. 4	dom, nr rej.: 2211/90 z 20.03.1990
Kopernika pl. 5	dom, nr rej.: 2212/90 z 20.03.1990
Reymonta 7	dom, nr rej.: 2266/91 z 08.07.1991
Reymonta 9	dom, nr rej.: 2221/90 z 05.07.1990

OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE ZAPISAMI PLANU	
Katowicka	65 ; 73 ; 75 ; 77 ; 79 ; 79a
Kopernika plac	1 ; 2 ; 6
Kośnego	10 ; 20 ; 24 ; 26 ; 28 ; 30 ; 32 ; 36 ; 38 ; 40 ; 42 ; 44 ; 46
Ozimska	23 ; 47 ; 49 ; 51
Reymonta	3 ; 5 ; 11 ; 13

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 25 kwietnia 2013 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Va” w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmuje:

- Drogi oznaczone symbolami 4KDD i 6KDD,
- Ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 7KDX, 8KDX, 9KDX, 10KDX,
- Ciągi piesze oznaczone symbolami 2Kp, 3Kp, 4Kp oraz na terenie 1Kpp/ZP
- Ciąg pieszo-rowerowy przy drodze 1KDL,

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. przystanki i inne urządzenia transportu zbiorowego oraz chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”.

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

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

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

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu miasta;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.
2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 pkt 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.