

**UCHWAŁA NR XLVIII/511/09
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 23 kwietnia 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Krapkowickiej w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, 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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/63/07 Rady Miasta Opola z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Krapkowickiej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i Uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Ustalenia wprowadzające

- §1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Krapkowickiej w Opolu, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
4. Ustalenia obejmujące przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:
- 1) przepisów ogólnych zawierających:
 - a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierające objaśnienia użytych terminów i pojęć;
 - b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
 - 2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.
5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.
- §2.** Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ul. Niemodlińska, od zachodu – zachodnie granice nieruchomości położonych na zachód od ulicy Krapkowickiej, od południa – tory kolejowe, od wschodu – Kanał Ulgi, z wyłączeniem terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK.
- §3. 1.** Ilekróć jest mowa o:
- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
 - 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
 - 6) **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie;
 - 7) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie, o którym mowa pkt 6, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych, w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku (balkonami, gankami, schodami, pochylniami, tarasami i loggiami) nie więcej niż na odległość 1,5 m;
 - 9) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, ciągów pieszo-jezdnych, a także zieleni i zieleni izolacyjnej;
 - 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu;
 - 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0 do 10°;
 - 12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place na śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze;
 - 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury;
 - 14) **mieszkanium towarzyszącym** – należy przez to rozumieć część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie.
2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:
- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
 - 2) **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;
 - 3) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lub usługi, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;
 - 4) **zabudowę usługową lub usługi** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, turystyki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, administracji, biurowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe oraz im podobne, z wyjątkiem wymienionych w pkt 5-10;
 - 5) **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;
 - 6) **usługi oświaty** – należy przez to rozumieć prywatne i publiczne przedszkola i szkoły, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;
 - 7) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć kryte obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 8) **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;
 - 9) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe oraz bazy transportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 10) **usługi warsztatowe** – należy przez to rozumieć usługi wykonywane w warsztatach takie jak zakłady stolarskie, mechaniczne, blacharskie itp.;
 - 11) **ciąg pieszo-jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, bez wydodrębnionej jezdni i chodników, o nawierzchni rozbieralnej;

- 12) **tereny komunikacji** – należy przez to rozumieć parkingi i garaże.
- 13) **zielen izolacyjną** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, w sposób ograniczający uciążliwość;
- 14) **zakład pogrzebowy** – należy przez to rozumieć podmiot gospodarczy organizujący i wykonujący usługi pogrzebowe, nieposiadający infrastruktury umożliwiającej przechowywania i przygotowania zwłok, szczątków lub prochów do pochówku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty zabytkowe chronione zapisami planu;
 - 6) obiekty do likwidacji;
 - 7) obszary zagrożone powodzią.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Ustalenia wspólne

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

- 1) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych przyjmując:
 - a) tereny wyznaczone na rysunku planu, przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) jako przyporządkowane „terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,
 - b) tereny wyznaczone na rysunku planu jako przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U) oraz na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U) jako przyporządkowane „terenom mieszkaniowo-usługowym” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 4) na każdym terenie dopuszcza się zielen, małą architekturę, parkingi, komunikację wewnętrzną oraz obiekty towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie;
- 5) na terenach: MW/U, MN/U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 5 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8 pkt 2;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 8) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowanej nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych o maksymalnej powierzchni 3 m² na ogrodzeniach działek oraz na budynkach pod warunkiem, że ich treść reklamuje jedynie działalność prowadzoną w danym budynku lub terenie;
- 10) od strony przestrzeni publicznych związanych z ulicami zbiorczymi 2 KDZ i 3 KDZ dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) reklamy w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 3 m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1,2 m,
 - b) znaki informacyjno-plastyczne w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń

- oraz elewacjach budynków,
- c) powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego nie może przekraczać 4 m²,
- d) minimalna odległość od zasięgu korony drzew oraz ścieżek rowerowych 1 m;
- 11) wprowadza się następujące zasady grodzenia działek:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) maksymalna wysokość do 1,8 m od poziomu terenu,
 - c) lokalizacja ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem przesunięcia do wnętrza działki.

§6. 1. Na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonych na rysunku planu jako obszary zagrożone powodzią, obejmujących obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
- 4) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
- 5) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą podziemną i przeciwpożarową,
 - b) elementów małej architektury;
- 6) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się przeniesienie lub przebudowę tej infrastruktury, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora;
- 7) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dla istniejącej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) dla planowanej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
 - 3) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne.
- 3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dla istniejącej i planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu komunalnej kanalizacji sanitarnej, po jego niezbędnej rozbudowie;
 - 2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;
 - 3) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.
- 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyposażenie: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z systemem odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym lub z miejskim układem kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym;
 - 3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;
 - 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny, dla obecnych i nowych odbiorców, z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- 1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę wysokoparametrową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na energii odnawialnej oraz paliwach gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 4) dla planowanej zabudowy nie dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłów 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 bezpośredniego dojazdu do dróg publicznych;
 - 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące na terenie inwestora.
8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS) na dachach budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami: 2 U, 4 U/KS;
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych.
9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się przy poszczególnych posesjach.

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

§9. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów MN/U – w wysokości 10%;
- 2) dla terenów U, U/KS, MW/U – w wysokości 30%;
- 3) dla terenów Z, ZI, WS, KDZ, KDL, KDD, KDx i KDWx – w wysokości 0%.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§10.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się dodatkowo usługi administracji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 6 KDx oraz 20 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ,
 - b) dla pozostałych budynków w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 6 KDx oraz 10 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ;
 - 7) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 2;
 - 8) dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 9) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu 14 m;
 - 10) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°;
 - 11) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 12) szerokość elewacji frontowej budynków do 25 m;
 - 13) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej,
 - b) jednokondygnacyjnych, o maksymalnej wysokości 5 m,
 - c) nawiązujących formą i wykończeniem do budynków funkcji podstawowej;
 - 14) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m² na każdej działce budowlanej;
 - 15) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług (w tym usług administracji), jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych;
 - 16) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) wydzielenie maksymalnie 2 działek budowlanych,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających terenu od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się łączenie działek;
 - 17) obsługa komunikacyjna od terenu 6 KDx.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MN/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ oraz 6 m od linii rozgraniczającej teren 6 KDx;
 - 6) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 2;
 - 7) dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 8) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu 13 m;
 - 9) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°;
 - 10) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 11) szerokość elewacji frontowej budynków do 13 m;
 - 12) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących, dobudowanych do lub wbudowanych w budynek funkcji podstawowej,
 - b) jednokondygnacyjnych, o maksymalnej wysokości 5 m,
 - c) zlokalizowanych także przy granicy działki – jako zabudowa bliźniacza,
 - d) nawiązujących formą i wykończeniem do budynków funkcji podstawowej;
 - 13) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 50 m² na każdej działce budowlanej;

- 14) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych;
 - 15) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w lit. a-c w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości lub położeniu przy zakończeniu drogi wewnętrznej,
 - e) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6 m, obsługującej nie więcej niż 3 działki budowlane,
 - f) dopuszcza się łączenie działek;
 - 16) obsługa komunikacyjna od terenów 6 KDx, 7 KDx oraz 3 KDZ przez teren 3 U.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się dodatkowo usługi administracji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni terenu;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 30% powierzchni terenu;
 - 6) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
 - 7) dopuszcza się lokalizację usług w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
 - 8) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) poza liniami określonymi w pkt 8 obowiązuje historyczna linia zabudowy pokrywająca się z obrysem zabudowy zabytkowej;
 - 10) dla obiektu zabytkowego (ul. Niemodlińska 9-13):
 - a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytów, kształtów dachów, rodzajów materiałów pokrycia dachu, 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) dopuszcza się nadbudowę części obiektu, położonego równolegle do ul. Krapkowickiej, prowadzącą do wyrównania wysokości z częścią położoną równolegle do ul. Niemodlińskiej, pod warunkiem wyrównania jednocześnie wysokości mierzonych do gzymsu oraz do kalenicy dachu,
 - d) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe lub usługowe, w tym wprowadzenie lukarn;
 - 11) dopuszcza się dobudowę do istniejącego budynku lub jego rozbudowę w ramach określonych na rysunku linii zabudowy pod warunkiem zastosowania takich samych parametrów budynku dotyczących wysokości do gzymsu i kalenicy dachu, kształtu i kąta nachylenia połaci dachu oraz rodzajów pokrycia;
 - 12) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących w ramach określonych na rysunku linii zabudowy po zachodniej stronie terenu lub wbudowanych do budynku,
 - b) jednokondygnacyjnych, o maksymalnej wysokości 5 m,
 - c) nawiązujących formą i wykończeniem do budynków funkcji podstawowej;
 - 13) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 300 m²;
 - 14) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług (w tym usług administracji), jednak nie mniej niż 1 miejsce, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych;

- 15) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 16) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDZ;
 - 17) zapewnienie dojazdu dla terenu 1 U.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się dodatkowo usługi administracji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 30% powierzchni terenu;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 7) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 6 KDx oraz 20 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ,
 - b) dla budynków innych niż wymienione w lit. a, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 6 KDx oraz 10 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ;
 - 8) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkaniowego (ul. Krapkowicka 4) wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 9) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 2;
 - 10) dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 11) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu 14m;
 - 12) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°;
 - 13) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 14) szerokość elewacji frontowej budynków do 25 m;
 - 15) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych do budynku funkcji podstawowej,
 - b) jednokondygnacyjnych, o maksymalnej wysokości 5 m,
 - c) nawiązujących formą i wykończeniem do budynków funkcji podstawowej;
 - 16) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 300 m²;
 - 17) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług (w tym usług administracji), jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych;
 - 18) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 19) obsługa komunikacyjna od terenu 6 KDx.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenu;
 - 2) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się usługi obsługi komunikacji pod warunkiem objęcia funkcją całego terenu i bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 40% powierzchni terenu dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 60% powierzchni terenu dla zabudowy usługowej;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 30% powierzchni terenu dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 20% powierzchni terenu dla zabudowy usługowej;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum:
 - a) 25% powierzchni terenu dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 15% powierzchni terenu dla zabudowy usługowej;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;
 - 7) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny 5 KDD i 7 KDD oraz 20 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ,

- b) dla budynków innych niż wymienione w lit a, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny 5 KDD, 7 KDx i 3 KDZ;
 - 8) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 5;
 - 9) dopuszcza się szóstą kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 10) maksymalna wysokość budynków:
 - a) od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu 20 m,
 - b) od poziomu terenu do najwyższego okapu lub gzymsu 17 m;
 - 11) dachy dowolne;
 - 12) w przypadku dachów stromych, dwu lub wielospadowych:
 - a) kąt nachylenia od 35 do 50°;
 - b) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 13) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży wbudowanych lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie garaży wbudowanych lub parkingów terenowych otwartych;
 - 14) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 50 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w lit a-c, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości,
 - e) dopuszcza się łączenie działek;
 - 15) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDD i 7 KDx.
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U**, przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
 - 3) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 10% powierzchni terenu;
 - 4) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 2 KDZ;
 - 5) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 1 i maksymalnej wysokości 5 m;
 - 6) dachy dowolne;
 - 7) w przypadku dachów stromych, dwu lub wielospadowych:
 - a) kąt nachylenia od 35 do 50°;
 - b) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
 - 8) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 80 m²;
 - 9) wymaga się kształtowania reprezentacyjnych wejść na teren od strony terenów publicznych;
 - 10) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 11) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDZ przez wspólny zjazd na terenie 1 MW/U.
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U**, przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się dodatkowo usługi obsługi komunikacji;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
 - 4) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 10% powierzchni terenu;
 - 5) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ oraz zmienna od linii rozgraniczającej teren 2 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 4 i maksymalnej wysokości 16 m;
 - 7) dachy dowolne;
 - 8) w przypadku dachów stromych, dwu lub wielospadowych:
 - a) kąt nachylenia od 35 do 50°;
 - b) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

- 9) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m²;
 - 10) wymaga się kształtowania reprezentacyjnych wejść do obiektów usługowych od strony terenów publicznych;
 - 11) w strefach wejściowych do obiektów usługowych należy urządzić parkingi dla rowerów;
 - 12) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując alternatywnie następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce na 1 miejsce pracy, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych;
 - 13) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 35 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w lit. c, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości;
 - e) dopuszcza się łączenie działek;
 - 14) obsługa komunikacyjna od terenu 2 KDZ.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U**, przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
 - 3) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 10% powierzchni terenu;
 - 4) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ oraz 6 m od linii rozgraniczającej teren 7 KDx;
 - 5) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 2;
 - 6) dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 7) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu 13 m;
 - 8) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°;
 - 9) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynków do 25 m;
 - 11) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m²;
 - 12) wymaga się kształtowania reprezentacyjnych wejść do obiektów usługowych od strony terenów publicznych;
 - 13) w strefach wejściowych do obiektów usługowych należy urządzić parkingi dla rowerów;
 - 14) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
 - 15) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując alternatywnie następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce na 1 miejsce pracy, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych;
 - 16) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w lit. a-c, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości,
 - e) dopuszcza się łączenie działek;
 - 17) obsługa komunikacyjna od terenu 7 KDx,
 - 18) zapewnienie dojazdu dla terenu 2 MN/U.
9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U/KS** przeznaczonym na zabudowę usługową i komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi handlu detalicznego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe, usługi warsztatowe i usługi obsługi komunikacji, z wyjątkiem złomowisk samochodowych;
 - 2) nie określa się procentowego udziału funkcji w przeznaczeniu terenów;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 10% powierzchni terenu;
 - 6) zakaz lokalizacji placów składowych;
 - 7) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 1 i maksymalnej wysokości 4 m;
 - 9) dachy płaskie;
 - 10) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 100 m²;
 - 11) w strefach wejściowych do obiektów usług handlu należy urządzić parkingi dla rowerów;
 - 12) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując alternatywnie następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce na 1 miejsce pracy, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych;
 - 13) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w lit. a-c, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości,
 - e) dopuszcza się łączenie działek;
 - 14) dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż określona w §5 pkt 7 uchwały od stopy wału pod warunkiem uzyskania decyzji, o której mowa w przepisach odrębnych;
 - 15) obsługa komunikacyjna od terenu 8 KDWx.
10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi handlu detalicznego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe, usługi warsztatowe i usługi obsługi komunikacji, z wyjątkiem złomowisk samochodowych;
 - 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające tereny komunikacji;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 10% powierzchni terenu;
 - 6) zakaz lokalizacji placów składowych;
 - 7) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ, 5 m i 7 m od linii rozgraniczającej teren 8 KDWx, 15 m od linii rozgraniczającej teren 2 Z oraz 6 m od linii rozgraniczającej tereny 5 ZI i 1 K;
 - 8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 1 i maksymalnej wysokości 4 m;
 - 9) dachy płaskie;
 - 10) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 200 m² na każdej działce budowlanej;
 - 11) w strefach wejściowych do obiektów usług handlu należy urządzić parkingi dla rowerów;
 - 12) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując alternatywnie następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce na 1 miejsce pracy, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych;
 - 13) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się łączenie działek;
 - 14) dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż określona w §5 pkt 7 uchwały od stopy wału pod warunkiem uzyskania decyzji, o której mowa w przepisach odrębnych;
 - 15) obsługa komunikacyjna od terenu 8 KDWx.
11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się dodatkowo zakład pogrzebowy;

- 2) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające mieszkanie towarzyszące;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowo-usługowych w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 5 KDD oraz 20 m od linii rozgraniczającej teren 3 KDZ,
 - b) dla budynków innych niż wymienione w lit. a, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny 5 KDD oraz 3 KDZ;
 - 7) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkaniowego (ul. Krapkowicka 10) pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej zgodnie z pkt 6 lit. b;
 - 8) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych 2;
 - 9) dopuszcza się trzecią kondygnację w poddaszu użytkowym;
 - 10) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu 14 m;
 - 11) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 35 do 50°;
 - 12) przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 13) szerokość elewacji frontowej budynków do 20 m;
 - 14) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych do budynku funkcji podstawowej,
 - b) jednokondygnacyjnych, o maksymalnej wysokości 5 m,
 - c) nawiązujących formą i wykończeniem do budynków funkcji podstawowej;
 - 15) dopuszcza się wprowadzenie usług handlu detalicznego o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m² na każdej działce budowlanej;
 - 16) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych,
 - b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług (w tym zakładu pogrzebowego), jednak nie mniej niż 2 miejsca, w formie garaży lub parkingów terenowych otwartych;
 - 17) określa się następujące zasady i warunki łączenia oraz podziału nieruchomości dla każdego budynku funkcji podstawowej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 90°,
 - d) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w lit. a-c, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości lub położeniu przy zakończeniu drogi wewnętrznej,
 - e) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6m, obsługującej nie więcej niż 3 działki budowlane,
 - f) dopuszcza się łączenie działek;
 - 18) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDD;
 - 19) do czasu realizacji drogi 3 KDZ w parametrach 2 x 2 dopuszcza się obsługę od strony terenu 3 KDZ.
12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Z** i **2 Z**, przeznaczonych na zieleń, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) wyznaczenie ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację fragmentów dróg publicznych, związanych z ich poszerzeniem;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
 - 5) ochrona obszarów zagrożonych powodzią zgodnie z §6 ust. 1.
13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Z** przeznaczonym na zieleń, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację rowu melioracyjnego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie drogi obsługującej przyległe tereny.
14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 ZI** i **5 ZI**, przeznaczonych na zieleń izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) wymaga się wprowadzenia zieleni w formie izolacji akustycznej;
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie innych środków czynnej ochrony przed hałasem;

- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
 - 5) dopuszcza się wprowadzenie drogi obsługującej przyległe tereny;
 - 6) w strefie oddziaływania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, wymaga się objęcia terenu zasadami określonymi w §8 ust. 7 pkt 4 uchwały.
15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WS** i **2 WS**, przeznaczonych na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zachowanie istniejących drzew i krzewów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację mostów oraz kładek pieszo-rowerowych;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków.
16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 E** i **2 E**, przeznaczonych na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 2) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną;
 - 3) na terenie 1 E wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 6 KDx.
17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 K**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – kanalizację, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz wtórnego podziału na działki, z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 2) zagospodarowanie terenu w otoczeniu urządzeń przepompowni wód deszczowych zielenią lub nawierzchnią rozbieralną.
18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDZ** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) wymaga się realizacji chodnika.
19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 30 m z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z terenami 1 KDZ, 3 KDZ i 4 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przyjęcie parametrów drogi 2 x 2 lub drogi 1 x 4;
 - 3) obustronne chodniki;
 - 4) dopuszcza się zjazdy organizowane jako prawoskręty na teren 2 U;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDZ**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę zbiorczą, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 30 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z terenem 2 KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przyjęcie parametrów drogi 2 x 2 lub drogi 1 x 4;
 - 3) wymaga się co najmniej jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej;
 - 4) wymaga się chodnika co najmniej od strony zachodniej;
 - 5) dopuszcza się realizację wymagań określonych w pkt 3 i 4 w formie ciągu pieszo-rowerowego;
 - 6) docelowe przeznaczenie do rozbiórki obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
 - 7) zachowanie lub przeniesienie kapliczki, oznaczonej na rysunku planu;
 - 8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przyjęcie parametrów drogi 1 x 2;
 - 3) wymaga się co najmniej jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej;
 - 4) obustronne chodniki;
 - 5) dopuszcza się realizację wymagań określonych w pkt 3 i 4 w formie ciągu pieszo-rowerowego;
 - 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m;

- 2) plac do zawracania o wymiarach minimum 20 x 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) chodnik co najmniej od strony terenu 3 MW/U;
 - 4) narożne ścięcia przy skrzyżowaniach minimum 5 x 5 m;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 KDx** i **7 KDx** przeznaczonych na publiczne ciągi pieszo-jezdne, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 2) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
 - 3) narożne ścięcia przy skrzyżowaniach minimum 5 x 5 m;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni.
24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDWx**, przeznaczonym na drogę wewnętrzną, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
 - 2) plac do zawracania wymiarach minimum 16 x 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
 - 4) narożne ścięcia przy skrzyżowaniach minimum 5 x 5 m;
 - 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

PRZEPISY KOŃCOWE

§11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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