

UCHWAŁA NR LII/572/05
Rady Miasta Opola
z dnia 20 października 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji i usług osiedla ZWM w Opolu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/256/04 Rady Miasta Opola z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji i usług osiedla ZWM w Opolu, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola - Rada Miasta Opola uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji i usług osiedla ZWM w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2.

§ 2. Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy, zachodu i południa – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla ZWM, od wschodu – ulica K. Pużaka.

§ 3. 1. Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
- 2) planie – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują ustalenia;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, jednak nie więcej niż 30% podstawowego przeznaczenia terenu;
- 8) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 10) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów w pewnym obszarze, zadaniem akcentu architektonicznego jest ułatwienie orientacji w terenie, pełnienie funkcji łatwo zapamiętywanych symboli;
 - 11) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury, w tym fontanny, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu z kilku kierunków;
 - 12) punkcie szczególnym – niewielki obiekt przyciągający uwagę obserwatorów;
 - 13) wysokości budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do kalenicy dachu;
 - 14) szczególne wymagania architektoniczne – należy przez to rozumieć obowiązek ukształtowania budynków i budowli w sposób wyróżniający od budynków i budowli sąsiednich, wpisujący się w otaczającą zieleni oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
 - 15) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
2. Określenia stosowane w uchwale, dotyczące przeznaczenia terenu oznaczają:
- 1) **usługi sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **US** – należy przez to rozumieć działalność obiektów lub ośrodków sportowo-rekreacyjnych, np. basenów, pływalni, hal sportowych, siłowni, ośrodków rekreacji i rozrywki, np. salonów odnowy biologicznej, kręgielni, klubów bilardowych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1;
 - 2) **usługi handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych, § 7 pkt 1;
 - 3) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1;
 - 4) **usługi obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo itp., działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, prowadzenie kursów i szkoleń, siedziby związków zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1;
 - 5) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć działalność poradni lub gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1;
 - 6) **usługi oświaty i wychowania**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność jednostek wychowawczych, w tym żłobki i przedszkola, świetlice środowiskowe oraz jednostek oświatowych wszelkiego typu, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1;
 - 7) **zieleni** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, towarzyszącą innym działalnościom;
 - 8) **zieleni urządzona**, oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni wysokiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak placówki zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury;
 - 9) **zieleni rekreacyjna** - oznaczona na rysunku planu symbolem **ZR** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, wraz z urządzeniami sportu i rekreacji, takimi jak boiska sportowe, bieżnie, korty tenisowe.
3. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane;
 - 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) akcenty urbanistyczne,
 - c) punkty szczególne,
 - d) punkty widokowe,
 - e) wjazdy na teren,
 - f) wejścia na teren,
 - g) plac nieutwardzony;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 4) symbol tymczasowego przeznaczenia terenów;
 - 5) symbol bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wody;
 - 6) symbole określające ciągi rowerowe na obszarze jednostek terenowych oraz w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - rowerowych.
2. Nie wymienione w ust. 1 pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na obszarze opracowania planu:

- 1) ukształtowanie lub rewaloryzacja następujących elementów:
 - a) ekspozycja z terenów publicznych obiektów reprezentacyjnych,
 - b) kompozycja zieleni publicznej,
 - c) kompozycja zieleni na terenach publicznych oraz w zespołach usług,
 - d) zespoły zieleni stanowiące izolację przestrzenną położonych w sąsiedztwie terenów infrastruktury;
- 2) ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie istniejących szpalerów drzew;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, poza elementami małej architektury, akcentami urbanistycznymi i punktami szczególnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy szczególne;
- 5) kształtowanie formy i usytuowanie nowych obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na danym terenie;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze opracowania planu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych lokalizowanych na budynkach oraz obiektów służących celom rekreacyjnym;
- 2) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych, przyjaznych dla środowiska nośników energii;
- 3) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie – Obszaru Najwyższej Ochrony, obowiązują ustalenia § 12 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;
- 4) dla istniejącego drzewostanu do zachowania obowiązują następujące ustalenia:
 - a) konserwacja, odtwarzanie i uzupełnianie ubytków szpaleru tymi samymi gatunkami drzew,
 - b) zakaz wycinania istniejącego zadrzewienia,
 - c) dopuszcza się wycinanie drzew i zakrzewień, jeśli powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika ulic albo uniemożliwiają realizację nowych ulic wskazanych niniejszym planem;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w wypadku odkrycia przedmiotu lub obiektu (mur, konstrukcje drewniane – belki, jamy itp.), który ma cechy zabytku, wymaga się wstrzymania prac i zgłoszenia do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Ustala się ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wymaga się kształtowania reprezentacyjnych wejść na teren od strony terenów publicznych;
- 2) wymaga się kształtowania reprezentacyjnych miejsc odpoczynku, poprzez wprowadzenie ławek, pergoli, latań i elementów małej architektury;
- 3) wymaga się osłonięcia przed słońcem co najmniej 50% miejsc, o których mowa w pkt 2;
- 4) zakaz umieszczania na terenach publicznych oraz od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 5) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji na terenach publicznych wyłącznie w rejonie wejścia na teren;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych poza terenami obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązujących na obszarze opracowania planu ustala się zakaz zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się zakaz wtórnych podziałów działek, poza przypadkami mającymi na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej towarzyszących urządzen i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
 - 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszo – jezdnych, pieszo – rowerowych i pieszych oraz zieleni urządzonej w chodnikach, zieleńcach i poboczach za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
 - 3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych;
 - 4) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników;
 - 5) 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;
 - 6) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) dla istniejącej i planowanej zabudowy zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej po niezbędnej jej rozbudowie;
 - 2) nowe odcinki sieci wodociągowej wykonać należy o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażyć w hydranty zewnętrzne;

- 3) określa się:
 - a) lokalizację istniejącego podziemnego ujęcia wody wraz z zachowaniem bezpośredniej strefy ochronnej obejmującej cały teren oznaczony na rysunku planu symbolem 24W;
 - b) przebieg istniejącej magistrali wodociągowej $\phi 500$ przez teren 6ZR, 7ZR, 8ZR i 13ZP, 14ZP, 16ZP oraz przebieg istniejącego rurociągu wody surowej $\phi 200$ przez teren 13ZP, 14ZP, 16ZP.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) dla zabudowy istniejącej i planowanej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dla planowanej zabudowy usługowej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej; 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 bytowo-komunalnych, tj.: zbiorniki wybieralne, przydomowe oczyszczalnie ścieków itp.;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się wyposażenie planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej.
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 lub średniego ciśnienia;
 - 2) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci gazowej w obrębie linii rozgraniczających dróg, sieć gazowe prowadzić pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 3) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 4) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego w oparciu o istniejącą sieć wysokoparametrową w ulicy Skautów Opolskich (na południowo-zachód od granicy opracowania);
 - 2) rozbudowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych oraz energii elektrycznej, paliwach nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 4) pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu ich modernizacji.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące i planowane linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV oraz istniejące i planowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej dla planowanej zabudowy 0,8 MW;
 - 2) możliwość lokalizacji 2 stacji transformatorowych planowanych typu kablowego 15/0,4 kV, wbudowanych w obiekty planowanego zainwestowania terenu 2US.
8. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się prowadzenie linii sieci teletechnicznych – łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie – tylko jako przyłącza do obiektów budowlanych.
9. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
 - 1) dopuszcza się gromadzenie odpadów w pojemnikach przeznaczonych na ten cel;
 - 2) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie składowisko odpadów komunalnych;
 - 3) do czasu wywozu odpadów na składowisko przechowywanie w szczelnych pojemnikach znajdujących się przy poszczególnych posesjach.

§ 13. Tereny przeznaczone pod zabudowę mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

- § 14.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN/ZR** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zieleń rekreacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej z terenem 25KDZ (MN), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednego nowego obiektu mieszkalnego i obiektów towarzyszących;
 - 3) przeznaczenie maksimum 30% powierzchni terenu pod zabudowę;
 - 4) przeznaczenie minimum 40% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
 - 5) lokalizacja budynku o dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 6) dopuszcza się drugą kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
 - 7) maksymalna wysokość budynku 11 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub 8 m do najwyższego okapu;
 - 8) dachy dowolne;
 - 9) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, jednokondygnacyjnych nawiązujących formą i wykończeniem do budynku mieszkalnego;
 - 10) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia innego niż betonowe;
 - 11) dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i obsługi ludności lub przedsiębiorstw w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem wyznaczenia parkingu w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 25 miejsc parkingowych na 1000 m²;
 - 12) dojazd do terenu od strony drogi 25KZ (MN).
- § 15.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 US** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej,
 - b) zieleń,
 - c) zieleń rekreacyjna,
 - d) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - e) parkingi i komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, przy zachowaniu szczególnych walorów architektonicznych;
 - 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej stanowiącej granicę opracowania planu;
 - 3) maksymalna wysokość budynku 20 m od poziomu terenu do kalenicy dachu lub najwyższego gzymsu lub okapu;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie 2 akcentów architektonicznych o wysokości do 22 m lub wykraczających poza nieprzekraczalną linię o 1 m;
 - 5) dachy o dowolnym kształcie, w odcieniach kolorów innych niż czarny;
 - 6) przeznaczenie maksimum 60% powierzchni terenu pod zabudowę;
 - 7) przeznaczenie minimum 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 8) wymaga się wprowadzenia zieleni urządzonej od strony terenu 9ZR;
 - 9) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, od strony wschodniej (ul. K. Pużaka), południowej (ul. Skautów Opolskich) lub jako parking wbudowany w obiekt, w tym podziemny, przyjmując wskaźnik 25 miejsc parkingowych na 1000 m²;

- 10) wymaga się organizacji minimum 4 miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych;
- 11) do czasu realizacji inwestycji dopuszcza się możliwość organizacji miejsc parkingowych dla mieszkańców sąsiednich budynków wielorodzinnych;
- 12) wymaga się nawiązania kształtowaniem zieleni i prowadzeniem ciągów komunikacyjnych do sąsiedniego terenu 9ZR;
- 13) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, jednokondygnacyjnych nawiązujących formą i wykończeniem do zabudowy usługowej, zlokalizowanych od strony terenu 21 KS;
- 14) wymaga się organizacji 1 wjazdu na teren od strony wschodniej (ul. K. Pużaka) i 1 wjazdu od strony południowej (ul. Skautów Opolskich);
- 15) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia do wysokości 1,8 m:
 - a) pełnego do wysokości 0,5 m,
 - b) ażurowego,
 - c) innego niż betonowe.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 UO – 5 UO** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi oświaty i wychowania;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących obsłudze boisk sportowych, placów zabaw, urządzeń rekreacji terenowej;
 - 2) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia do wysokości 1,8 m, innego niż betonowe.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **6 ZR i 7 ZR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń rekreacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń urządzoną, z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącej magistrali wodociągowej.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 ZR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń rekreacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się urządzenia młodzieżowego miasteczka ruchu drogowego;
 - 2) wymaga się przeprowadzenia ciągu pieszego łączącego wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu;
 - 3) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń urządzoną, z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącej magistrali wodociągowej.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 ZR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń rekreacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wymaga się przeprowadzenia ciągu pieszego łączącego wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu;
 - 2) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń urządzoną;
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia urządzeń sportowych;

- 4) wymaga się wprowadzenia akcentu urbanistycznego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
 - 5) dopuszcza się organizację na terenie imprez masowych.
- § 20.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 ZP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zieleń urządzona – place zabaw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia do wysokości 1,2 m, innego niż betonowe.
- § 21.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 ZP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 2) wymaga się przeprowadzenia ciągów pieszych łączących wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu, z zastosowaniem różnego rodzaju nawierzchni;
 - 3) wymaga się osłonięcia terenu zielenią od strony wschodniej (Główny Punkt Zasilania);
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie reprezentacyjnej zieleni ogrodowej.
- § 22.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 ZP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie maksimum 30% powierzchni terenu na zieleń wysoką, w północno – zachodniej części;
 - 2) wymaga się pozostawienia niezadrzewionej i niezakrzewionej polany, stanowiącej minimum 50% powierzchni terenu;
 - 3) wymaga się przeprowadzenia ciągów pieszych łączących wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu, z zastosowaniem różnego rodzaju nawierzchni, z czego co najmniej 50% nawierzchni nieutwardzonej;
 - 4) wymaga się wprowadzenia punktów szczególnych wzdłuż ciągu pieszo – rowerowego 27 KDp, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dopuszcza się organizację na terenie imprez masowych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez, o których mowa w pkt 5.
- § 23.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 ZP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń wysoką, z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącej magistrali wodociągowej i rurociągu wody surowej;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie reprezentacyjnej zieleni ogrodowej.
- § 24.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 ZP** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie maksimum 40% powierzchni terenu na zieleń wysoką, z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącej magistrali wodociągowej i rurociągu wody surowej;
 - 2) wymaga się przeprowadzenia ciągów pieszych łączących wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu, z zastosowaniem różnego rodzaju nawierzchni;
 - 3) wymaga się przeprowadzenia ścieżki rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wymaga się wprowadzenia punktów szczególnych wzdłuż ciągu pieszo – rowerowego 27 KDp, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wymaga się segregacji ruchu pieszego i rowerowego poprzez wyróżnienie nawierzchni,
 - 6) dopuszcza się organizację na terenie imprez masowych;
 - 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez, o których mowa w pkt 6.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje przeznaczenie minimum 40% powierzchni terenu na zieleń wysoką.

§ 26. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 40% powierzchni terenu na zieleń wysoką, z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącej magistrali wodociągowej i rurociągu wody surowej;
 - 2) wymaga się osłonięcia terenu zielenią od strony terenu 24W.

§ 27. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 30% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 2) wymaga się przeprowadzenia ciągów pieszych łączących wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu, z zastosowaniem różnego rodzaju nawierzchni.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18 ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.

§ 29. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19 ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – place zabaw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie minimum 20% powierzchni terenu na zieleń wysoką;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia do wysokości 1,2 m, innego niż betonowe.

§ 30. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20 ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – parki;

- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja wewnętrzna.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wymaga się przeprowadzenia ciągów pieszych łączących wejścia na teren, oznaczone na rysunku planu, z zastosowaniem różnego rodzaju nawierzchni;
 - 2) wymaga się urządzenia punktu widokowego w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizacji urządzeń rekreacyjnych, sportowych, w tym dostosowanych do sportów ekstremalnych;
 - 4) dopuszcza się organizację na terenie imprez masowych.
- § 31.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21 KS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - obsługa komunikacji;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) zieleń.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych o funkcji handlowej lub kiosków handlowych od strony terenu 9ZR;
 - 2) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej stanowiącej granicę opracowania planu;
 - 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
 - 4) w przypadku wprowadzenia obiektów handlowych dopuszcza się wysokość tych obiektów do 6 m od poziomu terenu do kalenicy lub okapu;
 - 5) wymaga się przeznaczenia minimum 10% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla autobusów;
 - 7) wymaga się lokalizacji minimum 3 miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych;
 - 8) dopuszcza się organizacji 1 wjazdu na teren od strony wschodniej granicy terenu (ul. K. Pużaka).
- § 32.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22 KS/ZR** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obsługa komunikacji – parkingi,
 - b) zieleń rekreacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) zieleń.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w przypadku przeznaczenia terenu na parkingi minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% działki;
 - 2) w przypadku przeznaczenia terenu na zieleń rekreacyjną minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% działki;
 - 3) wymaga się lokalizacji minimum 2 miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych.
- § 33.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 KS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – obsługa komunikacji;
 - 2) uzupełniające – zieleń.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wymaga się lokalizacji minimum 2 miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych;
 - 2) wymaga się przeprowadzenia ciągu pieszego od miejsca oznaczonego na rysunku planu jako wejście na teren do terenu 9ZR.
- § 34.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **24 W** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – urządzenia wodociągowe;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wprowadza się strefę ochrony bezpośredniej od ujęcia wody, obejmującej cały teren;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego – hydroforni;
 - 3) dopuszcza się wprowadzenia zieleni izolacyjnej, z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących urządzeń wodociągowych;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia, innego niż betonowe.

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **25 KDZ (MN)** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) tymczasowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu na poszerzenie istniejącej drogi publicznej – ul. K. Pużaka;
 - 2) zakaz organizowania stanowisk postojowych;
 - 3) zakaz rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejącego obiektu mieszkaniowego;
 - 4) zachowuje się lokalizację budynku mieszkalnego do czasu realizacji podstawowego przeznaczenia.

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **26 KDX** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga publiczna – ciąg pieszo – jezdny;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5m;
 - 2) zakaz organizowania stanowisk postojowych.

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27 KDp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
 - 2) wymaga się wprowadzenia akcentów urbanistycznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
 - 3) wymaga się przeprowadzenia ścieżki rowerowej, z zastosowaniem segregacji od ruchu pieszego;
 - 4) wymaga się urządzenia nieutwardzonego placu, bez nasadzeń zielenią wysoką, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **28 KDp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3 m.

§ 39. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **29 KDp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m;
 - 2) rozbieralna nawierzchnia.

§ 40. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **30 KDp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m;

- 2) wymaga się przeprowadzenia ścieżki rowerowej, z zastosowaniem segregacji od ruchu pieszego.

§ 41. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **31 KDp – 33 KDp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3 m.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 42. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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