UCHWAŁA NR LVIII/649/06
Rady Miasta Opola
z dnia 26 stycznia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej 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 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 XVIII/148/03 Rady Miasta Opola z dnia 18 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie obwodnicy północnej – ulicy Północnej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola" przyjętym uchwałą Nr XXXVII/505/01 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. oraz ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole" – uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r. – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie obwodnicy północnej – ul. Północnej w Opolu, przedstawiony w tekście uchwały i w rysunku na mapie w skali 1: 2000, zwany dalej planem.

§ 2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie obwodnicy północnej – ul. Północnej w Opolu zawiera:
1) część tekstową planu stanowiącą treść uchwały,
2) część graficzną, sporządzoną z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, zawierającą jako załącznik do uchwały, rysunek planu w granicach opracowania, w skali 1: 2000 - załącznik nr 1,
3) rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały:
   a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
   b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3,

§ 3.

Określenia i nazwy stosowane w planie oznaczają:

1. Według definicji rozwiniętych poniżej:
   1) plan – ustalenia dotyczące terenów położonych w obszarze określonym w § 1 uchwały,
   2) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Opola,
   3) rysunek planu – rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do uchwały,
   4) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   5) przeznaczenie podstawowe – rodzaj funkcji terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, która powinna przeważać na danym terenie lub działce, jest określona symbolem literowym i wyznaczona obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
   6) przeznaczenie towarzyszące - rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu i jest określone symbolem literowym w nawiasach lub liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału,
   7) urządzenia budowlane – obiekty i urządzenia techniczne oraz infrastruktura sieciowa, przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zasobniki odpadów zapewniające możliwość użytkowania terenu lub obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
   8) obiekty towarzyszące – budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, wiaty, myjnie, zakładowe dystrybutory paliw, kontenerowe stacje transformatorowe, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych lub towarzyszących terenu lub budynku,
   9) przestrzeń publiczna - tereny w obrębie linii rozgraniczenia drogi, ulicy, skrzyżowania lub węzła drogowego, placu, strefy głównych parkingów publicznych, wydzielonego ciągu pieszego, ścieżki rowerowej, a także terenów usług publicznych, zieleni publicznej lub izolacyjnej,
   10) linie zabudowy - linie regulacyjne określające obszar w granicach podstawowego przeznaczenia terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu - linie zabudowy są określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu i w tekście planu.
   Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy - tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,
      b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 1,0 m, a przez takie elementy budynku jak: balkony, galerie, wykusze, zadaszone pochylnie, rampy i schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0 m,
      c) istniejącą linię zabudowy na przeznaczonej do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym odległości od linii rozgraniczającej ulicy lub krawędzi jezdni, albo w przypadku nierównej odległości budynków od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi,
      d) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym,

11) usługi – ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków, budowli lub teren przeznaczony do wykonywania funkcji: administracji, obsługi bankowej, poczty, ochrony i straży, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, sportu, rekreacji, a także zdrowia, nauki i oświaty oraz innych funkcji społecznych,
12) mieszkanie towarzyszące – mieszkanie lub apartament służbowy, dopuszczone przepisem odrębnym, pełniące służebną funkcję wobec podstawowego przeznaczenia terenu lub obiektu, w tym również pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów produkcyjnych i usługowych oraz pracowników usług zdrowia, nauki i oświaty,
13) lokal użytkowy – część budynku, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, nie będąca mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym, przeznaczona na cele prowadzenia usług, wytwórczości lub innej działalności gospodarczej,
14) wskaźnik zabudowania działki – wartość liczbowa stosunku powierzchni ogólnej rzutów przyziemia, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni działki lub terenu,
15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować jako grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodę powierzchniową na działce budowlanej,
16) odległości i strefy ograniczeń zabudowy lub użytkowania – ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagające zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych,
17) zagrożenia i uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami,
18) środowisko – ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat,
19) znaczące oddziaływanie na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wg przepisów odrębnych Prawa ochrony środowiska,
20) korytarz radiolinii - należy przez to rozumieć zastrzeżony korytarz powietrzny dla radiolinii relacji Opole - Brzeg, od stacji Opole SRL o współrzędnych 17 E 12’ 52”, 50 N 39’ 45”, azymut 305^0, limitowany poziomem zawieszenia anten parabolicznych; w korytarzu ochronie podlega przestrzeń tzw. I strefy Fresnela o promieniu ok. 10 m od osi radiolinii na wysokości od 60,0 m do 72,0 m ntp. stacji – ustalona szerokość korytarza na powierzchni terenu mierzona osiowo od osi radiolinii w pasie terenu o szerokości 100,0 m.

2. Pojęcia i określenia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo budowlane oraz przepisami odrębnymi ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi tych ustaw.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne

Rozdział 1
Ogólne ustalenia planu

§ 4.

1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem: ***171, 50 ha***.

2. Plan przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni ok. ***156, 00 ha.***
   1) *Grunty rolne i leśne posiadające poprzednio wyrażoną zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, w tym:*
      a) *grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej o powierzchni 86,37 ha,*
      b) *grunty rolne i leśne V i VI klasy bonitacyjnej o powierzchni 43,11 ha.*
   2) *Grunty rolne, dla których zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne została wyrażona w trybie opracowania niniejszego planu - grunty rolne IV klasy bonitacyjnej o powierzchni 26,525 ha.*

3. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody dla gruntów wymienionych w ust. 2, zostało dokonane w trybie opracowania planów miejscowych w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych na podstawie:
   1) decyzji wyrażonych dotychczas dla miejscowych planów miasta Opola, które utraciły moc, obejmujących także teren niniejszego projektu planu:
      a) Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU.Sd.0601/Z-531001/ 3/83 z dnia 9 lutego 1983 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych: klasy IIIb o powierzchni 14,20 ha, klasy IVa o powierzchni 52,47 ha, klasy IVb o powierzchni 19,70 ha przeznaczonych pod budowę osiedla „RODŁO PÓŁNOC II" w Opolu,
      b) Wojewody Opolskiego nr R8.PGG.Op.4410/7/84 z dnia 22 sierpnia 1984 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Opola, gruntów rolnych i leśnych klasy V i VI o łącznej powierzchni 1032,26 ha na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym stanowiącym integralną część tej decyzji,
      c) Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZU.Og-0602/Z-53101/93 z dnia 15 września 1993 roku na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych klasy III o powierzchni 58,03 ha i gruntów klasy IV o powierzchni 110,37 ha w granicach planu Opola z 1993 roku,
      d) Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami, Urzędu Wojewódzkiego w Opolu Nr G.II.6016/Ud/1/94 z dnia 20 czerwca 1994 roku na nierolnicze przeznaczenie użytków rolnych klas V o powierzchni 21,85 ha, użytków rolnych klas VI o powierzchni 18,81 ha, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych /Lz/ o powierzchni 0,06 ha, gruntów leśnych /Ls/, stanowiących własność osób prywatnych o powierzchni 0,55 ha, gruntów rolnych zabudowanych /B/R/ o powierzchni 15,76 ha oraz gruntów pod drogami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych /dr/R/ o powierzchni 0,16 ha,
   2) decyzji wyrażonej do niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *SAG Opole* dla gruntów rolnych klasy IV o łącznej powierzchni 26, 525 ha, które nie zostały dotychczas objęte wymaganymi zgodami:
      - decyzja Wojewody Opolskiego nr ŚR.V-KK-7711/01/05 z dnia 20 stycznia 2005 r. wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia w ww. planie gruntów rolnych klasy IV o łącznej powierzchni 26,525 ha na cele nierolnicze.

4. Ustaleniami obowiązującymi planu są :

   1) ustalenia tekstu uchwały,
   2) oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu, obejmujące:
      a) granice: administracyjną miasta Opola i granice opracowania planu,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) – ściśle określone,
      c) linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone,
      d) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania, oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi,
      e) przeznaczenie terenów, obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej oraz trasy infrastruktury ustalone w planie,
      f) oznaczenie terenu określone numerem porządkowym,
      g) symbol lub symbole literowe, określające rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów lub symbole umieszczone w nawiasach, określające rodzaje przeznaczenia towarzyszącego terenów,
      h) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
      i) zasady podziału terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, określone orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału,
      j) strefy ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
      k) przebieg i parametry korytarza radiolinii,
      l) obiekty zabytkowe, chronione planem lub wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
      m) strefa ochrony krajobrazu wokół terenu skansenu.

5. Oznaczenia nie wymienione w ust. 4 pkt 2 oraz oznaczenia informacyjne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają znaczenia postulatywne lub informacyjne.

6. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad § 5 dwoma lub kilkoma symbolami, oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.

7. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń geodezyjnych, w tym wtórnych podziałów działek zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz ulic klasy KD-D i KD-W, w miejscach innych niż zostały określone na rysunku planu orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi lub orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału, pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.

8. Dopuszcza się zmianę ustalonego planem przebiegu ulic klasy KD-D i KD-W określonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem przedstawienia projektu zagospodarowania terenu inwestycji, powodującego i uzasadniającego konieczność takiej zmiany przebiegu ulicy lub drogi na całym jej odcinku od wlotu do wylotu wraz z przebiegami sieci infrastruktury technicznej i ustaleniem ewentualnych tras zamiennych dla sieci tranzytowych, szczególnie sieci kanalizacyjnych.

9. Ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy w przypadku zmienionego przebiegu ulicy klasy KD-D i KD-W, dokonanego w trybie określonym w ust. 8, otrzymują wówczas kształt dostosowany do nowego przebiegu tej ulicy.

10. Ustala się w obszarze planu lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

11. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu, przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w zrozumieniu przepisów ustawy - *Prawo ochrony środowiska* – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie elementów układu komunikacyjnego, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu.

12. Ustala się, za wyjątkiem terenu 9-MW, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze planu; dopuszcza się pojedyncze mieszkania towarzyszące dla właściciela lub osób dozorujących obiekt.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu lub przeznaczenia towarzyszącego – oznaczonego w nawiasach :

1) tereny techniczno - produkcyjne – PP, PS,
2) tereny usług i usług publicznych – U, UP,
3) tereny usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2 – UC,
4) tereny i obiekty obsługi komunikacji i transportu samochodowego – KS, KT,
5) teren zabudowy mieszkaniowej – MW,
6) tereny zieleni i lasów oraz wód: cieków i rowów – ZZ, ZI, (ZK), ZD, ZC, (ZP), ZL, (ZL), WS, (WSr),
7) tereny komunikacji – tereny publiczne: drogi, ulice – KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2,
8) ciągi komunikacyjne – tereny publiczne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe – (KD-X), (KD-R),
9) tereny komunikacji wewnętrznej: drogi wewnętrzne, zakładowe, strefy głównych parkingów – KD-W, (KP),
10) tereny i obiekty infrastruktury technicznej – Kps, Egpz, (Et), (Tk).

§ 6.

Ustalone planem rodzaje przeznaczenia terenów obejmują:

1. Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej - oznaczone symbolami – **PP**, **PS**, przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:

   1) **PP** – tereny zabudowy produkcyjno - technicznej jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod następujące działalności: przemysł i wytwórczość, montownie przemysłowe, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki materiałowej, rzemiosła produkcyjnego i wytwórczego, przemysłu i przetwórstwa spożywczego wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią,

2) **PS** - tereny składów i magazynów jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod następujące działalności: składy celne, bazy logistyczne, składy hurtowe, bazy składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią.

2. Tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolami – **U, UC**, **UP**, przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:

1) **U** – tereny usług jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług nie powodujących zagrożeń i uciążliwości obejmujących obiekty wolnostojące, lokale lub urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych we wszelkich dziedzinach w zakresie, np.: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, a także usługi administracji gospodarczej, bankowe, łączności, hotelowe, zdrowia, rozrywki i rekreacji oraz inne usługi towarzyszące funkcjom podstawowym wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią,
2) **UP** - tereny usług publicznych jako przeznaczenie podstawowe - tereny usług przeznaczonych do spełniania funkcji użyteczności publicznej w różnych dziedzinach działalności o charakterze ogólnospołecznym, takich jak np.: straż pożarna, policja, straż celna, ośrodki i zakłady szkoleniowe i oświatowe, opieki zdrowotnej i społecznej, itp. usługi obejmujące obiekty wolnostojące, lokale lub urządzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią,
3) **UC** – tereny usług handlowych w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 jako przeznaczenie podstawowe wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią.

3. Tereny zabudowy obsługi komunikacji i transportu samochodowego, oznaczone symbolami – **KS, KT**, przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:

1) **KS** - tereny obsługi komunikacji jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące:
stacje paliwowe, stacje obsługi samochodów, stacje diagnostyczne, warsztaty napraw wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią,
2) **KT** – tereny obsługi transportu jako przeznaczenie podstawowe: bazy transportowe, zajezdnie autobusów, samochodów ciężarowych lub dostawczych wraz z towarzyszącymi usługami, stacjami diagnostyki i obsługi samochodów, warsztatami napraw i stacjami paliwowymi, garażami oraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią.

4. Teren zabudowy mieszkaniowej – ustala się jako przeznaczenie podstawowe, oznaczony symbolem – **MW,** przez co rozumie się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowany wolnostojącym dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym 4 - mieszkaniowym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, użytkowany i przeznaczony planem na cele mieszkaniowe, możliwy do zmiany sposobu użytkowania budynku na lokale użytkowe o funkcji usługowej nie powodujące zagrożenia i uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

5. Tereny zieleni i wód - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące tereny oznaczone symbolami – **ZZ, ZI, (ZK), ZD, ZC, (ZP), ZL, (ZL), WS, (WSr),** przez co rozumie się obszary użytkowane lub przeznaczone pod:

1) **ZZ -** przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej, alei zadrzewionej w ciągu ulicy Północnej, zadrzewień alejowych wzdłuż rowów, grup starodrzewu oraz zieleni nieurządzonej ustalonej planem,

2) **ZI** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny zieleni izolacyjnej zakładanej przy węzłach i wzdłuż ciągów dróg i ulic,
3) **(ZK)** - przeznaczenie towarzyszące – tereny zieleni izolacyjnej formowane jako osłony przeciw hałasowi komunikacyjnemu lub dodatkowo wyposażane w urządzenia budowlane tłumiące hałas i zakładane przy węzłach i wzdłuż ciągów dróg i ulic w miejscach wymagających ochrony akustycznej, potwierdzonej pomiarami hałasu dla terenów przeznaczenia podstawowego z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
4) **ZD -** przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych – istniejących, zainwestowanych wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią; możliwość zmiany przeznaczenia terenu ogrodów działkowych na tereny usług - U, w rodzaju: rekreacji, sportu, gastronomii i handlu,
5) **ZC** - przeznaczenie podstawowe – teren nieczynnego zabytkowego cmentarza rodziny von Eynem wraz z zielenią – starodrzewem,
6) **(ZP)** – przeznaczenie towarzyszące – teren zieleni publicznej urządzonej przy cmentarzu,
7) **ZL, (ZL) -** przeznaczenie podstawowe i towarzyszące - tereny lasów – istniejących grup starodrzewu i enklaw leśnych na gruntach leśnych określonych planem,
8) **WS** – przeznaczenie podstawowe – tereny melioracji wodnych podstawowych - cieku Ryjec z istniejącymi szpalerami zieleni wysokiej oraz zielenią ustaloną planem,
9) **(WSr) -** przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące - tereny melioracji wodnych szczegółowych - rowów istniejących i planowanych, z istniejącymi szpalerami zieleni wysokiej oraz zielenią ustaloną planem.

6. Tereny komunikacji publicznej - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny oznaczone symbolami **KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, KD-X, KD-R,** stanowiące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy terenu – dróg, ulic i ciągów, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów samochodowych, ruchu pieszych i rowerów, wraz z urządzeniami budowlanymi i wyposażeniem obejmującym m.in.: wiadukty, jezdnie, zatoki, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń, określonymi w przepisie odrębnym i związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu (**drogi**), a na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia, również umieszczania urządzeń technicznych nie związanych wyłącznie z gospodarką drogową i obsługą ruchu pojazdów i pieszych (**ulice**) - przez co rozumie się obszary użytkowane lub planowane, wg klas określonych w przepisach odrębnych pod:
   1) **KD-GP** – drogi główne ruchu przyśpieszonego,
   2) **KD-G** – drogi główne,
   3) **KD-Z** – drogi zbiorcze o funkcji ulicy,
   4) **KD-L** – ulice lokalne,
   5) **KD-D1, KD-D2** – ulice dojazdowe,
   6) **KD-X, KD-R** – ciągi piesze, ścieżki rowerowe.

7. Tereny komunikacji wewnętrznej - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące - tereny oznaczone symbolami **KD-W, (KP),** stanowiące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy terenu ulic oraz strefy głównych parkingów na obszarach i terenach przeznaczenia podstawowego:
   1) **KD-W** – ulice wewnętrzne,
   2) **(KP)** – strefy głównych parkingów publicznych i wewnętrznych.

8. Tereny infrastruktury technicznej - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – oznaczone symbolami:
   1) **K..** – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, jak: **Kps -** pompownie sieciowe ścieków sanitarnych,
   2) **E..** – tereny urządzeń elektroenergetycznych, jak: **Egpz** - główny punkt zasilania energetycznego (GPZ) – jako przeznaczenie podstawowe, **(Et)** – stacje

transformatorowe kontenerowe - jako przeznaczenie towarzyszące,

3) **T.. –** stacje telefonii komórkowej, jak: **(Tk)** – stacje bazowe z urządzeniami zasilającymi i zespołami anten nadawczych i odbiorczych na wieżach o wysokości do 70,0 m lokalizowane w obrębie określonych planem terenów przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania oparte o warunki i ustalenia planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

   1) zachowanie określonego planem przeznaczenia terenów pod zabudowę produkcyjno – techniczną, usługową, komunikację, zieleń i infrastrukturę techniczną; przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

   2) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów zieleni i enklaw terenów leśnych, respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zainwestowania produkcyjno - technicznego i usług, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

3. Dopuszcza się, na terenach przeznaczenia podstawowego jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodne z przepisami odrębnymi, obejmujące:
   1) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
   2) obiekty towarzyszące i urządzenia budowlane komunikacji i infrastruktury technicznej,
   3) elementy przestrzenne oraz znaki reklamowe i informacyjne na budowlach wieżowych,
   4) obiekty małej architektury i ogrodzenia.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych budynków i obiektów budowlanych w odległościach określonych na rysunku planu lub nie mniej niż:
   1) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę KD-GP, KD-G,
   2) 12,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-Z,
   3) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-L,
   4) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-D, KD-W,
   5) 6,0 m od ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni i wód.

5. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wg wskaźników określonych w § 23.

6. Ustala się na terenach przeznaczenia podstawowego zasadę lokalizowania jako przeznaczenia towarzyszącego stref głównych placów postojowych - (KP) o ilości miejsc parkingowych zapewniającej pełne potrzeby użytkowe danego terenu, usytuowanych od strony wjazdów z publicznych ulic obsługujących w sposób

oznaczony na rysunku planu orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; nie określa się lokalizacji pozostałych placów postojowych, manewrowych i dostawczych.

7. Budynki należy sytuować w odległości co najmniej:
   1) 4 metry od granicy działki, o ile w planie nie określono nieprzekraczalnej linii zabudowy lub o ile innej odległości nie określają przepisy odrębne,
   2) 8 metrów od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach, o ile innej odległości nie określają przepisy odrębne,
   3) nowe budynki na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej przylegających do terenu enklaw leśnych, należy sytuować zachowując odległości od lasu ustalone na podstawie przepisu odrębnego, stosownie 12,0 – 15,0 m.

8. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
   1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m^2 na terenach innych niż oznaczone symbolem – UC,
   2) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi,
   3) ustalania służebności gruntowej działek nie będących drogami lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi,
   4) grodzenia nieruchomości przylegających:
      - do cieków – WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu i przy zachowaniu warunku zastosowania ogrodzeń pozwalających na ich demontaż w odległości 5,0 m od krawędzi skarpy cieku lub granicy nieruchomości,
      - do rowów – (WSr), w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
   5) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami, dla których dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych z prefabrykatów żelbetowych.

9. Obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu nową zabudowę i układy infrastruktury technicznej należy harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy zachowując jego walory i chroniąc wskazane planem istniejące zespoły zieleni leśnej, starodrzewu zabytkowego cmentarza, ogrodów działkowych, enklaw zadrzewień, aleje starodrzewu wzdłuż ulicy Północnej i wzdłuż rowów melioracyjnych oraz pojedyncze okazy drzew.

2. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających (obligatoryjnie) sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem i według zasad określonych w § 4 ust. 10.

3. Należy w całym obszarze planu zachować wymogi ochrony głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 333 - „Opole-Zawadzkie" gromadzący wody w utworach szczelinowo-krasowych, GZWP Nr 335 - „Krapkowice – Strzelce Opolskie" – zbiornika triasowo-szczelinowo-porowego, GZWP Nr 336 – „Niecka Opolska" – według wymienionych poniżej wymogów:
   1) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do ziemi, rowów i wód powierzchniowych,
   2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych - wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych utwardzonych nawierzchni parkingów, placów manewrowych, dróg wewnętrznych do ziemi, rowów i wód powierzchniowych,
   3) zakaz lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę do potrzeb technologicznych może przekroczyć 500 m^3/h lub naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wgłębnych określone w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym.

4. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:
   1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania proekologicznych systemów spalania i paliw dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 24 ust. 4 pkt 6 uchwały,
   2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:
      a) zachowanie naturalnego ukształtowania terenów położonych w zespołach planowanej zieleni i powierzchniach biologicznie czynnych planowanej zabudowy,
      b) ograniczenia do niezbędnego minimum prac niwelacyjnych mogących trwale deformować naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi i rzeźbę terenu; dopuszcza się wykonywanie nasypów wokół planowanych obiektów budowlanych dla poprawy warunków odwodnienia terenu,
      c) gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 24 ust. 4 pkt 8 niniejszej uchwały,
      d) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 24 ust. 4 pkt 2 i 3 uchwały,
   3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego objętego ochroną, wg norm określonych w przepisach odrębnych, dla wyznaczonych terenów, na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalnego:
      a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem MW:
         pora nocy – 50 dB, pora dnia – 60 dB.

5. W obszarze planu nie występują obszary i obiekty chronione w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody.

6. Przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów zaleca się:
   1) w pasach zieleni izolacyjnej stosować gatunki pochodzenia rodzimego, z dużym udziałem zimozielonych gatunków; nasadzeń należy dokonać wyprzedzająco w stosunku do planowanych inwestycji,
   2) przy ekranach akustycznych dokonać nasadzeń rodzimych roślin pnących,
   3) zieleń towarzyszącą poszczególnym terenom przeznaczenia podstawowego formować przy udziale rodzimych gatunków.

7. Zabrania się wprowadzenia do środowiska przyrodniczego zwierząt, roślin lub grzybów, a także ich form rozwojowych obcych rodzimej faunie i florze.

8. W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt w obszarze planu należy powiadomić o tym niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Opola.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.

1. Ochroną dziedzictwa kulturowego wg zasad ochrony dóbr kultury są wskazane planem obiekty zabytkowe, kwalifikujące się do wpisu do rejestru zabytków lub objęcia gminną ewidencją zabytków oraz strefą ochrony krajobrazu, wymienione poniżej:

   1) teren i wyposażenie zabytkowego cmentarza:
      „cmentarz rodziny von Eyem z końca XIX i początku XX w." - położony w pobliżu skrzyżowania ulic Północnej i Partyzanckiej przy południowej granicy ogrodów działkowych na terenie oznaczonym symbolem – ZC i numerem **10**, w obrębie działki geodezyjnej nr 5/24.
      Na terenie tym ochronie podlegają:
      a) 4 płyty nagrobne w ich historycznym usytuowaniu, zabytkowej formie architektonicznej i materiale, wykonane z kamienia i pokryte napisami intencyjnymi i ornamentami dekoracyjnymi,
      b) zespół starodrzewu otaczającego nagrobki utworzony z akacji i kasztanowców (około 10 okazów drzew); nakazuje się utrzymanie drzewostanu i systematyczne prowadzenie nowych nasadzeń w miejsce usuwanych drzew,
   2) aleja obsadzona obustronnie drzewami w ciągu ulicy Północnej, o długości w obszarze planu ok. 1750 m wraz z murowanym budynkiem gospodarczym na działce nr 14, usytuowanym w granicy działki nr 5/10; ustala się prowadzenie ochrony egzemplarzy drzew wskazanych planem do zachowania oraz systematyczne prowadzenie nowych nasadzeń w miejsce usuwanych drzew; dopuszcza się usunięcie drzew w miejscach planowanych pasów drogowych,
   3) określa się strefę ochrony krajobrazu „E" zespołu zabytkowego Muzeum Wsi Opolskiej w Opolu - Bierkowicach, w której ustala się ograniczenia wysokości nowych obiektów określone planem oraz obowiązek zachowania formy architektonicznej budynków nie powodującej dysonansu urbanistycznego z przestrzenią skansenu.

2. Wszelkie działania budowlane i renowacyjne przy obiektach wymienionych w ust. 1 muszą być oparte o zalecenia konserwatorskie i uzgadniane z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.

3. Na obszarze planu nie są znane stanowiska archeologiczne – w przypadku odkrycia przedmiotu, nawarstwienia lub konstrukcji drewnianej należy powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu lub Urząd Miasta Opola.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 10.

1. Plan określa jako obszary przestrzeni publicznych - tereny ogólnego użytkowania i szczególnego znaczenia dla zabezpieczenia potrzeb wszystkich właścicieli i użytkowników terenów w celu umożliwienia podejmowania przedsięwzięć

inwestycyjnych wg zasad ustalonych planem, użytkowania terenów planowanego i dotychczasowego przeznaczenia oraz umożliwienia kontaktów gospodarczych, komunikacyjnych i społecznych.

2. Tereny przestrzeni publicznych określone planem i wydzielone liniami rozgraniczającymi obejmują:
   1) pasy dróg publicznych, ulic miejskich, ciągów i ścieżek rowerowych wszystkich rodzajów i klas – KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-X, KD-R,
   2) tereny węzłów i skrzyżowań dróg i ulic oraz stref głównych parkingów,
   3) tereny zadrzewień, zieleni izolacyjnej i komunikacyjnej – ZZ, ZI, ZK,
   4) teren cmentarza zabytkowego – ZC wraz z towarzyszącą zielenią publiczną – (ZP).

3. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:
   1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem,
   2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy nie publicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele nie zgodne z ich przeznaczeniem w planie lub dla użytkowania niepublicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3,
   3) określa się, stosownie do warunków sytuacyjnych zagospodarowania terenu przeznaczenia podstawowego za zgodą zarządcy terenu - z wyjątkiem węzłów, skrzyżowań i cmentarza wymienionych w ust. 2 pkt 2 i 4 - możliwość sytuowania i lokalizowania:
      a) elementów małej architektury, zdrojów ulicznych, zegarów, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
      b) punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 15,0 m^2 nie wymagających uzyskania pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
      c) wiat przystanków autobusowych, kiosków, urządzonych miejsc na kontenery do zbierania odpadów, barier ochronnych oddzielających intensywny ruch pieszy od ruchu kołowego,
      d) tablic, znaków, elementów i nośników informacyjnych i reklamowych.
   4) elewacje budynków i forma architektoniczna budowli lokalizowanych i eksponowanych od strony przestrzeni publicznych powinny być kształtowane starannie, a od strony obwodnicy północnej, Obwodnicy Piastowskiej oraz ulic Partyzanckiej, Północnej –bis, oznaczonych numerami - **100 - 108** powinny mieć charakter reprezentacyjny; nie dopuszcza się lokalizacji obiektów zaplecza gospodarczego od strony przestrzeni publicznych.

4. W obszarze planu nie wyznacza się miejsc dla organizacji publicznych imprez masowych.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11.

Ustala się zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy, z dopuszczeniem 10% tolerancji dla terenów przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego, oznaczonych symbolami literowymi jak niżej:

§ 12.

Tereny zabudowy produkcyjno- technicznej, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, oznaczone na rysunku planu symbolami - **PP, PS** i numerami - **5, 7, 8, 28, 29 i 58.**

Dla terenów tych:

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu jako następujące:
   1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, garażowych, warsztatowych, usługowych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
   2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie elementów układu komunikacyjnego, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu,
   3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i ciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę do potrzeb technologicznych może wykroczyć poza warunki określone w § 8 ust. 3 pkt 3,
   4) zezwala się na lokalizację usług towarzyszących zabudowie techniczno – produkcyjnej, nie powodujących konfliktów z podstawowym przeznaczeniem terenu,
   5) ustala obowiązek stosowania niskoemisyjnych źródeł energii i zakaz budowy wysokich emitorów w celu ograniczenia rozprzestrzeniania zanieczyszczeń powietrza poza obszar planu,
   6) ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – powierzchnie składowe i magazynowe dla takich materiałów muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
   7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i placów składowych dla składowania, gospodarczego wykorzystania i utylizacji odpadów i surowców wtórnych, mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza oraz innych zagrożeń i uciążliwości,
   8) określa się dla podejmujących przedsięwzięcie inwestycyjne, odpowiednio do charakterystyki inwestycji i zastosowanej technologii , obowiązek wyposażenia terenu i realizację dodatkowych urządzeń energetycznych, wodociągowych lub kanalizacyjnych oraz urządzeń do neutralizacji ścieków umożliwiających włączenie do komunalnych sieci uzbrojenia nowych lub przebudowywanych obiektów przemysłowych stosownie do uzgodnień z zarządcą lub właścicielem sieci,
   9) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne,
   10) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 23, ust. 1 pkt 4,
   11) tereny i budynki powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
   12) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań,
   13) na terenach parkingów samochodowych zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jako następujące:

1) wysokość budynków przemysłowych i magazynowych ustala się jako nie wyższą niż 20,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 16,0 m; nie granicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp.,
2) ustala się formę brył budynków jako – wolnostojące na działkach; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie symetrycznych dachów płaskich lub o małych spadkach połaci do 30°, dopuszcza się inne formy dachów uzasadnione koncepcją architektoniczną,
3) wskaźnik zabudowania działek określa się do 60 %,
4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej zielenią.

§ 13.

Tereny zabudowy usługowej - **U**, usług publicznych - **UP** oraz tereny usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000,0 m^2 - **UC**, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 - 3 uchwały, oznaczone na rysunku planu numerami - U: **1- 8, 11, 28 – 32, 49, 52 – 58, -** UP: **3, 4, 31, 49, -** UC: **1, 2.**

Dla terenów tych:

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu jako następujące:
   1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów i zespołów usług wszystkich rodzajów oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
   2) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową lub urządzenie i zagospodarowanie terenu na cele usług sportu i zieleni,
   3) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących - dla właściciela lub osób dozorujących obiekt,
   4) dopuszcza się zamianę przeznaczenia terenów pod usługi - U i UP, wymienione w § 13, w zakresie dopuszczenia ich lokalizacji na wszystkich terenach określonych planem pod usługi, z zastrzeżeniem zakazu zmiany lokalizacji usług – UC przeznaczonych pod obiekty handlu o powierzchni powyżej 2000,0 m^2 powierzchni sprzedażowej na ustalonych planem terenach i oznaczonych numerami **1** i **2**,
   5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie elementów układu komunikacyjnego, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu,
   6) parkingi i garaże – dla wszystkich planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 23 ust. 1 pkt 2 i 3,
   7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice i drogi publiczne,
   8) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
   9) na terenach parkingów samochodowych zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jako następujące:

1) wysokość budynków usługowych ustala się jako nie wyższą niż 16,0 m; dopuszcza się budynki jako dominanty wysokościowe o wysokości uzasadnionej indywidualną analizą projektową lokalizacji i formy architektonicznej; nie ogranicza się wysokości masztów, znaków identyfikacyjnych itp., za wyjątkiem wysokości budynków i budowli lokalizowanych w korytarzu radiolinii, ograniczonej do 60,0 m,
2) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych na terenach położonych w strefie ochrony krajobrazu Muzeum Wsi Opolskiej, tj. na części terenu oznaczonego numerem 31, nie może przekraczać:
   a) dla dachów stromych - 2 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
   b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 8,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,
3) ustala się formę brył budynków jako – wolnostojące na działkach; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie symetrycznych dachów płaskich lub dachów pochyłych o małych spadkach połaci do 30°, dopuszcza się inne formy dachów uzasadnione koncepcją architektoniczną odniesioną do zabudowy sąsiedniej,
4) wskaźnik zabudowania działek określa się do 50 %,
5) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

§ 14.

Tereny zabudowy obsługi transportu i komunikacji, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 1 i 2 uchwały, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KS -** jak np.: stacje paliwowe, stacje obsługi samochodów, stacje diagnostyczne, myjnie, komisy samochodów używanych itp.; **KT -** jak np.: bazy transportu samochodowego, zajezdnie i warsztaty, bazy logistyczne, oznaczone na rysunku planu numerami: - KS: **6, 30, 52-57, -** KT: **5, 7, 8, 28, 29, 52, 55, 58.**

Dla terenów tych:

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu jako następujące:
   1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów i zespołów obsługi transportu i komunikacji wszystkich rodzajów oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
   2) zezwala się na lokalizację usług towarzyszących nie powodujących konfliktów z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz obiektów lub lokali handlowych, gastronomicznych, rzemieślniczych o powierzchni do 200,0 m^2 powierzchni sprzedażowej,
   3) dopuszcza się na terenach - KS, lokalizację mieszkań towarzyszących (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
   4) dopuszcza się zamianę przeznaczenia terenów w obrębie terenów wymienionych w § 14 w zakresie przeznaczenia podstawowego, w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i ciągów komunikacyjnych,
   5) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie elementów układu komunikacyjnego oraz sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu,
   6) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 23 ust. 1 pkt 4,

7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice i drogi publiczne,
8) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
9) na terenach parkingów samochodowych zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jako następujące:
1) wysokość budynków usługowych ustala się jako nie wyższą niż 12,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 8,0 m; nie ogranicza się wysokości masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp., za wyjątkiem wysokości budowli w korytarzu radiolinii, ograniczonej do 60,0 m,
2) ustala się formę brył budynków na działkach jako – wolnostojące; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie symetrycznych dachów płaskich lub o małych spadkach połaci do 30°, dopuszcza się inne formy dachów uzasadnione koncepcją architektoniczną odniesioną do zabudowy sąsiedniej,
3) wskaźnik zabudowania działek określa się do 40 %,
4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

§ 15.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**, o którym mowa w § 6 ust. 4 uchwały, oznaczony na rysunku planu numerem **9.**

Dla terenu tego:

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu jako następujące:
1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego oraz obiektów towarzyszących,
2) dopuszcza się wprowadzenie usług, jako lokali użytkowych nie powodujących zagrożeń i uciążliwości dla funkcji mieszkalnej budynku,
3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
4) parkingi i garaże dla planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 23 ust. 1 pkt 1,
5) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie i garażowanie pojazdów osobowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulicę publiczną.

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jako następujące:
1) ustala się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji budynku mieszkalnego o 2 kondygnacjach, dopuszcza się 3 kondygnację w przypadku nadbudowy poddasza mieszkalnego wysokość budynku jako nie wyższą niż 12,0 m; ustala się wysokość towarzyszących budynków gospodarczych nie wyższą niż 4,0 m,
2) ustala się zachować rodzaj budynku jako – wolnostojący; należy utrzymać istniejącą szerokość frontu budynku; zaleca się stosowanie dachów o małych spadkach połaci - do 35°, symetrycznych dwu lub czterospadowych,
3) wskaźnik zabudowania działki określa się do 25 %,
4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

§ 16.

Tereny zieleni i wód - określone w § 6 ust. 5 pkt 1-9 uchwały i oznaczone symbolami lub symbolami w nawiasach dla przeznaczenia towarzyszącego – **ZZ, ZI, (ZK), ZD, ZC, (ZP), ZL, (ZL), WS, (WSr)**.
Dla terenów tych ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz niektóre parametry zabudowy jako następujące:

1. Zasady zagospodarowania ogólne dla wszystkich terenów:

   1) ustala się budowę, przebudowę i zagospodarowanie terenów zieleni i wód oraz obiektów towarzyszących i urządzeń pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
   2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz budowę związanych z nimi urządzeń i budowli, z wyjątkiem zabytkowej części terenu cmentarza – ZC oznaczonego numerem – 10 oraz terenów lasów ZL, (ZL) wykazanych w ewidencji gruntów, nie powodujących zmiany podstawowego przeznaczenia terenu,
   3) dopuszcza się budowę dróg wjazdowych i wjazdów na tereny przeznaczenia podstawowego w miejscach wskazanych na rysunku planu i innych uzasadnionych dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej z zastrzeżeniem pkt 2 dotyczącym terenów oznaczonych – ZL (ZL),
   4) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków nie związanych z podstawowym lub towarzyszącym przeznaczeniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów zieleni zadrzewień i zakrzaczeń – **ZZ –** oznaczonych numerami – **12, 14, 22-25, 35-37, 41, 42, 59, 61-67** oraz jako terenów przeznaczenia towarzyszącego – **(ZZ)** oznaczonych numerami **- 26, 43-46, 51:**
   1) ustala się zakładanie pasów i enklaw zieleni naturalnej jako zadrzewień zakrzaczeń zachowując podstawowe planowane przeznaczenia terenu,
   2) zaleca się stosować dobór gatunkowy nasadzeń wg uzgodnionego planu zalesienia, stosując drzewa i krzewy pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze,
   3) zakazuje się wycinek eksploatacyjnych drzewostanu; dopuszcza się wycinki w miejscach wskazanych na rysunku planu oraz jako zabiegi konserwacyjne i pielęgnacyjne.

3. Zasady zagospodarowania dla terenów zieleni izolacyjnej – **ZI,** na terenach oznaczonych numerami **- 15-22, 33, 34, 38-40, 50, 60** oraz jako przeznaczenie towarzyszące – zieleni izolacyjnej z urządzeniami budowlanymi osłon przeciwakustycznych **- (ZK)** na terenach oznaczonych numerami – **15-18, 33, 34, 50, 60:**
   1) ustala się budowę i przebudowę pasów zieleni izolacyjnej lub zieleni z urządzeniami chroniącymi przed hałasem komunikacyjnym oraz dokonywanie wymiany nasadzeń drzew i krzewów wg układu i doboru gatunków określonych w specjalistycznych projektach,
   2) lokalizację i rodzaj zabezpieczeń przeciwakustycznych należy ustalić na podstawie prognozy projektowej hałasu lub po przeprowadzeniu badań faktycznego poziomu hałasu oraz dokonaniu określenia rodzaju osłon, jak np.: zieleń zwarta trójstopniowa, obwałowania ziemne obsadzone zielenią, mury z zielenią, ekrany w zieleni lub inne osłony.

4. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy dla terenu użytkowanego jako indywidualne ogrody działkowe – **ZD** oznaczonego numerem **- 11:**

1) ustala się utrzymanie w istniejącym stanie układu przestrzennego podziałów i zagospodarowania ogrodów; dopuszcza się scalanie i podziały wg planu urządzenia ogrodów,
2) ustala się dokonywanie budowy i przebudowy zainwestowania budynków i urządzeń budowlanych, w tym altan ogrodowych oraz wymianę nasadzeń drzew i krzewów owocowych i zieleni ozdobnej,
3) ustala się gabaryty zabudowy dla altan, jako obiekty nie przekraczające 25,0 m^2 powierzchni zabudowy i wysokości do 5,0 m przy dachach stromych; forma dachów dwu lub czterospadowe; altany należy sytuować na działkach w jednolitej linii zabudowy, wg warunków ustalonych przez administratora ogrodu i zgodnych z przepisami prawa budowlanego,
4) ustala się możliwość zmiany przeznaczenia terenu ogrodów działkowych – ZD, na tereny usług - U: rekreacji, sportu, gastronomii i handlu,
5) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu - ZD; dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących - dla właściciela lub osób dozorujących obiekt na terenach po zmianie przeznaczenia terenu na usługi – U,
6) parkingi – dla ogrodów działkowych - ZD powinny być zlokalizowane na terenie wyznaczonym w planie w ilościach określonych w § 23 ust. 1 pkt 5, a w przypadku lokalizacji usług na terenie przeznaczenia podstawowego - U, w ilościach określonych w § 23 ust. 1 pkt 2.

5. Zasady zagospodarowania dla terenu zabytkowego cmentarza – **ZC,** oznaczonego numerem **- 10**:
   1) ustala się utrzymanie w nie naruszonym stanie zabytkowych nagrobków i zieleni wysokiej oraz ich okresową konserwację i renowację wg zasad konserwatorskich i procedury ustalonych w § 9,
   2) ustala się wymóg wykonania wokół terenu cmentarza ogrodzenia, którego materiał i forma powinny być dostosowane do cech zabytkowego obiektu,
   3) na terenie oznaczonym jako przeznaczenie towarzyszące (ZP) należy urządzić komponowaną zieleń niską i krzewy ozdobne oraz dojścia piesze do części zabytkowej cmentarza - ZC.

6. Zasady zagospodarowania dla terenów lasów – **ZL,** oznaczonych numerami - **13, 35, 59** oraz jako przeznaczenie towarzyszące **(ZL),** na terenie oznaczonym numerem - **7**:
   1) ustala się utrzymanie w istniejącym stanie układu przestrzennego i drzewostanu enklaw leśnych oraz zachowanie podstawowego przeznaczenia terenów, z możliwością zmian rodzajów upraw leśnych,
   2) należy prowadzić gospodarkę leśną na podstawie planów urządzania lasu na zasadach uzgodnionych z Administracją Lasów Państwowych,
   3) należy spełniać wymogi przepisów szczególnych dla ochrony zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów,
   4) ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew – okazów drzew w wymiarze pomnikowym oraz roślin chronionych i ich stanowisk.

7. Zasady zagospodarowania i parametry zabudowy dla terenów wód śródlądowych - **WS** oznaczonych numerami - **26, 43-45, 51, 68** jako przeznaczenie towarzyszące, teren rowów - **WSr** na terenach oznaczonych numerami **- 7, 8, 14, 18, 35, 36, 62 – 67:**
   1) nakazuje się zachowanie bez zmian naturalnego przebiegu cieku Ryjec – WS i koryt cieków podstawowych – jego dopływów wraz z układem szpalerów drzew,
   2) ustala się sukcesywną likwidację rowów systemu melioracji szczegółowych stosownie do postępu nierolniczego zainwestowania terenów i budowy kanalizacji dla wód opadowych na terenach przeznaczenia podstawowego planu, w szczególności oznaczonych **7** i **8**, pod warunkiem wcześniejszego uzyskania stosownych pozwoleń wodnoprawnych przewidzianych przepisami odrębnymi oraz po

stwierdzeniu, że likwidacja rowów nie wpłynie negatywnie na przyległe grunty użytkowane rolniczo,
3) częściowe lub całkowite zmiany tras rowów spowodowane postępującym zainwestowaniem terenów możliwe są na określonych w rysunku planu trasach oznaczonych -(WSr), po spełnieniu warunków określonych w pkt 2,
4) ustala się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryt cieku – WS i rowów – (WSr), w obustronnych pasach odpowiednio: o szerokości 5,0 m i 3,0 m umożliwiających prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu,
5) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do brzegów wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rowu, krawędzi skarpy brzegowej lub granicy działki gruntowej rowu,
6) zezwala się na budowę, przebudowę i nakazuje się konserwacje rowów, budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej oraz prowadzenie konserwacji i pielęgnacji zieleni wg stosownych obowiązków zarządców tych obiektów,
7) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych.

§ 17.

1. Tereny komunikacji - określone w § 6 ust. 6 pkt 1- 6 uchwały i oznaczone symbolami – **KD-.., (KP)** – tereny komunikacji publicznej lub wewnętrznej, obejmujące:

KD-GP – drogi główne ruchu przyśpieszonego oznaczone numerami - **101, 102, 103;**
KD-G – drogi główne, oznaczone numerami - **104, 105, 106;**
KD-Z – drogi zbiorcze, oznaczone numerami - **107, 108;**
KD-L – droga lokalna, oznaczona numerem – **109;**
KD-D1 – drogi dojazdowe, oznaczone numerami - **110-121;**
KD-D2 – drogi dojazdowe, oznaczone numerami - **124-128;**
KD-W – drogi wewnętrzne, oznaczone numerami - **114-123, 129, 130;**
(KD-X) – ciągi piesze jako przeznaczenie towarzyszące, na terenach oznaczonych numerami **12, 22-25, 41, 42, 62, 66;**
(KD-R) – ścieżki rowerowe jako przeznaczenie towarzyszące, na terenach oznaczonych numerami **22-25, 41, 42, 62, 64, 66;**
(KP) – strefy głównych parkingów jako przeznaczenie towarzyszące, na terenach oznaczonych numerami **1-8, 11, 28-32, 49, 52-58.**

2. Dla terenów tych, określonych w § 17 - zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, oraz parametry funkcjonalne zostały ustalone w Rozdziale 5 – „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji" w § 22.

§ 18.

Tereny, obiekty i trasy infrastruktury technicznej: **Kps –** przepompownie ścieków sanitarnych, **Egpz** - główny punkt zasilający sieci elektroenergetycznej 110/15 kV, **(Et) –** stacje transformatorowe – jako przeznaczenie towarzyszące, **(Tk) -** stacje telefonii komórkowej - jako przeznaczenie towarzyszące lub podstawowe, o których mowa w § 6 ust. 8 pkt 1 - 3 uchwały:
1) oznaczone na rysunku planu numerami: Kps – **27, 48, 69;** Egpz – **47;** (Et) – na terenach - **1-8, 28-31, 49, 52-58** oraz **104;** (Tk) – na terenach - **5, 7, 28, 29, 55 – 58**,
2) lokalizacja terenów, obiektów i tras infrastruktury technicznej wg oznaczeń na rysunku planu obejmuje: rejony usytuowania stacji transformatorowych (Et), odcinek trasy linii napowietrznej 110 kV zasilającej Egpz, napowietrzne trasy linii 15 kV

planowane do przebudowy lub likwidacji wraz ze strefami ograniczenia zabudowy, rejony lokalizacji stacji telefonii komórkowej (Tk) na określonych planem terenach, trasę korytarza radiolinii.

Dla tych terenów, obiektów i tras ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz niektóre parametry zabudowy jako następujące:

1. Ogólne zasady zagospodarowania:
   1) ustala się budowę, przebudowę i zagospodarowanie terenów, obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących i urządzeń wg wymogów funkcjonalnych i technologicznych, pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu określonego planem,
   2) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i niepogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze, określonego w przepisach odrębnych,
   3) realizację sieci i urządzeń oraz ich utrzymanie na terenach niepublicznych należy prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami,
   4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz budowę związanych z nimi urządzeń i budowli, nie powodujących zmiany podstawowego przeznaczenia terenu,
   5) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków i budowli nie związanych z podstawowym lub towarzyszącym przeznaczeniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów urządzeń kanalizacji sanitarnej jako przeznaczenie podstawowe - pompownie sieciowe ścieków sanitarnych (P4, P5, P6) – **Kps**, na terenach oznaczonych odpowiednio numerami - **48, 27, 69**:
   1) pompownie ścieków należy budować jako urządzenia podziemne,
   2) teren pompowni należy zagospodarować dojazdem z drogi publicznej i zielenią.

3. Zasady zagospodarowania terenów urządzeń elektroenergetycznych – główny punkt zasilania energetycznego (GPZ) – jako przeznaczenie podstawowe – **Egpz,** na terenie oznaczonym numerem **47**:
   1) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego pod główny punkt zasilania energetycznego jako inwestycji celu publicznego, na zasadach wynikających z technologii obiektu oraz uwzględniających wnioski z raportu o oddziaływaniu na środowisko, szczególnie w zakresie odległości i stref bezpieczeństwa dla dostępu i przebywania ludzi oraz lokalizacji budynków administracyjnych, gospodarczych, komunikacji wewnętrznej pieszej i kołowej oraz zieleni,
   2) teren - Egpz może być zainwestowany jako rozdzielnia sieciowa 15 kV, stanowiąca wstępny etap realizacji węzła energetycznego,
   3) zasilanie (GPZ) po stronie wysokiego napięcia 110 kV należy dokonać napowietrzną linią energetyczną z istniejącej dwutorowej linii 110 kV usytuowanej na zachód od granic planu; zasilanie sieci linii średniego napięcia 15 kV wychodzących z GPZ ustala się jako linie energetyczne kablowe,
   4) określa się dojazd publiczny do terenu - Egpz z planowanej ulicy KD-D1 oznaczonej numerem – 113; rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne,
   5) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 23, ust. 1 pkt 4,
   6) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań na terenie GPZ.

4. Zasady zagospodarowania terenów - stacji transformatorowych kontenerowych - jako przeznaczenia towarzyszącego - **(Et),** na terenach oznaczonych numerami **1-8, 28-31, 49, 52-58**:

1) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu stacji transformatorowych na zasadach wynikających z aktualnej technologii i techniki elektroenergetycznej,
2) szczegółowa lokalizacja stacji transformatorowych powinna być oparta o ustalenia planu w miejscach określonych w projektach zagospodarowania przedsięwzięć inwestycyjnych po uzgodnieniu warunków zasilania energetycznego z zarządcą sieci,
3) tereny stacji powinny być dostępne z ulic publicznych lub ulic wewnętrznych i zakładowych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
4) stacje transformatorowe należy projektować jako parterowe, kontenerowe, powiązane z kablowymi sieciami podziemnymi średniego i niskiego napięcia,
5) teren stacji powinien być zagospodarowany dojazdem, dojściami i zielenią,
6) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące wysokości, gabaryty budynków i urządzeń oraz wskaźniki zabudowania działek należy ustalać indywidualnie w oparciu o wymogi technologii obiektów i terenów infrastruktury technicznej.

5. Zasady zagospodarowania terenów – stacji telefonii komórkowej - jako przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego - (Tk), na terenach oznaczonych numerami – **5, 7, 28, 29, 55 - 58,** obejmujące: stacje bazowe z urządzeniami zasilającymi i zespołami anten nadawczych i odbiorczych lokalizowane w obrębie określonych planem terenów przeznaczenia podstawowego, ustala się następująco:
   1) dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę obiektów i urządzeń oraz zagospodarowanie terenu stacji bazowych telefonii komórkowej na wydzielonych działkach jako inwestycji celu publicznego, na zasadach wynikających z aktualnej technologii i techniki łączności telekomunikacyjnej, lokalizowanych wyłącznie poza pasem terenu dla zastrzeżonego korytarza radiolinii oznaczonego w planie;
   2) szczegółowa lokalizacja stacji bazowych powinna być dokonana na określonych planem terenach, w miejscach ustalonych w projektach przedsięwzięć inwestycyjnych po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko i stwierdzeniu braku znaczącego wpływu mocy pól elektromagnetycznych o wartościach dopuszczalnych dla terenów i wysokości potencjalnie dostępnych dla ludzi ($S = 0,1$ W/ m^2),
   3) tereny stacji powinny być dostępne z ulic publicznych lub ulic wewnętrznych i zakładowych na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg i terenów,
   4) stacje bazowe należy projektować jako budowle wieżowe dla zawieszenia anten o wysokości do 70,0 m wraz z urządzeniami zasilającymi w parterowych kontenerach technologicznych, powiązane z podziemnymi kablowymi sieciami elektroenergetycznymi,
   5) teren stacji powinien być zagospodarowany dojazdem, dojściami i zielenią,
   6) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące wysokości, gabaryty budynków i urządzeń oraz wskaźniki zabudowania działek należy ustalać indywidualnie w oparciu o wymogi wynikające ze sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów przeznaczenia podstawowego i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 19.

1. Wyznacza się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie w obszarze planu:

1) obszar planu obejmujący tereny położone w granicach zasięgu zalania wodami powodzi z 1997 r., oznaczonych na rysunku planu jako obszary potencjalnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat na poziomie poniżej rzędnej **152, 92** m npm. określony wg poziomu przepływów 5% w rzece Odrze,
2) teren zabytkowego cmentarza rodowego von Eynern,
3) aleja szpalerowa drzew przydrożnych po obu stronach ulicy Północnej.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 pkt 1 ustala się warunki zagospodarowania ograniczające skutki potencjalnego wystąpienia powodzi 100-letniej, obejmujące:
   1) zalecany poziom kształtowania projektowanych powierzchni terenu zainwestowanego wokół budynków - powyżej rzędnej 153,92 m npm., przy poziomach terenu istniejącego na przeważającym obszarze na poziomie 151,5 – 152,5 m npm.,
   2) zalecany najniższy poziom parterów projektowanych budynków, które należy zakładać powyżej rzędnej 153, 00 m npm.,
   3) zaleca się projektować budynki bez podpiwniczenia, przy występującym w obszarze planu przeciętnym poziomie zwierciadła wód gruntowych ok. 1,5 – 2,1 m, a lokalnie w obniżeniach 0,9 – 1,1 m poniżej obecnego poziomu terenu,
   4) ustala się stosować wymagane przepisami odrębnymi zabezpieczenia przeciwpowodziowe w projektowanych systemach sieciowych infrastruktury podziemnej i odprowadzenia wód powierzchniowych,
   5) określa się wymóg zachowania powierzchni terenów chłonnych, nieutwardzonych obejmującej co najmniej 25 % powierzchni terenów zainwestowanych przeznaczenia podstawowego, za wyjątkiem terenów komunikacji,
   6) Obszar objęty planem po realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych programu „Odra 2006" w rejonie Opola nie będzie podlegał niebezpieczeństwu bezpośredniego zagrożenia, pozostanie jednak w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią 100 – letnią - wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne na tym obszarze powinny uwzględniać ryzyko takiego stanu położenia terenu.

3. Granice i sposoby zagospodarowania obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 określono w § 9 ust. 1 i 2 w rozdziale pn.: „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej".

Rozdział 3
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20 .

Określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Wydzielenie planowanych terenów przestrzeni publicznej pod nowe drogi, ulice, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, zieleń izolacyjną i komunikacyjną oraz dokonanie planowanych podziałów niezabudowanych nieruchomości na działki budowlane należy dokonać po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, a w przypadkach koniecznych poprzedzić scaleniem gruntów w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

2. Nie ustala obowiązku scalenia gruntów dla obszarów objętych planem poza terenem oznaczonym numerem - **11** jako ZD, U - istniejących ogrodów działkowych, który w przypadku zamiaru właścicieli przeznaczenia działek na tereny zabudowy usługowej - U może podlegać sukcesywnemu scalaniu i łączeniu indywidualnych działek w tereny umożliwiające inwestycje usługowe określone planem.

3. W projektach podziału nieruchomości należy utrzymać ustalone w rysunku planu zasady wydzielenia dróg i ulic, kierunki ich przebiegu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz utrzymać zasady wydzielenia i podziału na działki budowlane określone liniami wewnętrznego podziału ściśle określonymi, a także należy stosować się do orientacyjnych linii rozgraniczających i orientacyjnych linii wewnętrznego podziału.

4. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy przemysłowej – PP, magazynowej i składowej – PS, usługowej – U, UC, UP oraz obsługi komunikacji i transportu – KS, KT oraz wydzielone działki obiektów infrastruktury technicznej, powinny być poddane podziałom wg zasad i parametrów terenów przeznaczenia podstawowego określonych na rysunku planu i spełniać standardy ustalonych planem najmniejszych szerokości frontów i powierzchni działek; w przypadkach indywidualnych, wielkość i wymiary działek należy określić wg udokumentowanych wniosków o podział terenu pod przedsięwzięcia inwestycyjne oparte o projekty zagospodarowania terenu.

5. Określenie wewnętrznych podziałów działek na planowanych terenach wymienionych w ust. 4, powinno uwzględniać ustalenia planu w zakresie usytuowania głównych wjazdów, parkingów i zasad kształtowania zabudowy oraz być uzasadnione potrzebami planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych przedstawionych w projekcie zagospodarowania terenu.

6. Zaleca się etapowanie zagospodarowania i inwestowania terenów w obszarze planu począwszy od ulicy Partyzanckiej w kierunku zachodnim, stosownie do wyprzedzającego lub równoczesnego uzbrojenia terenu.

7. Ustala się, z dopuszczeniem tolerancji 20%, następujące parametry dla ew. scalania dla podziału nieruchomości:
   1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**:
      a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 50 m,
      b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 5 000 m^2,
   2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UC**:
      a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 200 m,
      b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 30 000 m^2,
   3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PP, PS**:
      a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 100 m,
      b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 15 000 m^2,
   4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KT**:
      a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 100 m,
      b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 15 000 m^2,
   5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KS**:
      a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 50 m,
      b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 5 000 m^2.

8. Dopuszcza się łączenie działek o parametrach określonych w ust. 7 w celu uzyskania większej powierzchni terenu inwestycji na działkach zwielokrotnionych 2x, 4x, 8x lub 16x, stosownie do uzasadnionego programu inwestycyjnego, zachowując zasady ich podziału wg układu modularnego określonego na rysunku planu.

9. Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w ust. 7 w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru.

Rozdział 4
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

§ 21.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:
   1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w dziale II rozdziale 3,
   2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 19,
   3) ochrony obiektów na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1 i ust. 2,
   4) zachowanie trasy, parametrów i ograniczeń zastrzeżonego korytarza radiolinii, o których mowa w ust 3 pkt 1 -3.

2. Określa się warunki wymagane planem dla przygotowania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, których spełnienie obejmuje:
   1) dokonanie podziałów nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi w § 20,
   2) podział nieruchomości jest możliwy po wydzieleniu gruntu pod lokalizację drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną, wg parametrów określonych w § 22,
   3) wydzielenie miejsca na usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej określonej planem w § 24, z zapewnieniem dostępu do tych urządzeń zarządcom odpowiednich sieci i właścicielom sąsiednich działek oraz utrzymanie przebiegu zastrzeżonego korytarza radiolinii wg ustaleń ust. 3.

3. Ustala się ograniczenia i zakazy zabudowy dla zastrzeżonego korytarza radiolinii, w którym:
   1) określa się przebieg osi zastrzeżonego korytarza powietrznego radiolinii SLR Opole - Brzeg azymutem 305^0 od stacji Opole SRL o współrzędnych 17 E 12’ 52”, 50 N 39’ 45”,
   2) w pasie terenu określonym na rysunku planu o szerokości 100,0 m mierzonej osiowo w przebiegu korytarza powietrznego, ogranicza się wysokość zabudowy do 60,0 m npt.; lokalizację obiektów o wysokości ponad 30,0 m należy uzgadniać z zarządcą korytarza radiolinii,
   3) zakazuje się w pasie terenu korytarza określonym w pkt 2, lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej, a budowę radiowych instalacji nadawczych o wysokości wyższej niż 60,0 m lokalizowanych na terenach przylegających do korytarza w odległości 200,0 m od jego osi należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą korytarza radiolinii.

4. Warunki określone w ust. 2 nie dotyczą nieruchomości gruntowych, które spełniają wymogi dostępu do drogi publicznej i podstawowych sieci uzbrojenia, a ich usytuowanie i kształt nie naruszają ustaleń planu.

5. Ustala się zasady etapowania planu oparte o stosowanie optymalnej kolejności realizacji elementów zagospodarowania na terenach przeznaczenia podstawowego uwzględniając aktualne uwarunkowania w zakresie:
   1) dostępności komunikacyjnej urządzonymi drogami ruchu kołowego w ciągach określonych planem,
   2) dostępnych systemów zewnętrznego układu sieci uzbrojenia komunalnego w rodzajach i parametrach odpowiadających potrzebom projektowanych funkcji zagospodarowania terenu,
   3) przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących podstawowe funkcje zagospodarowania terenów oraz projekty sieci zewnętrznych w zakresach umożliwiających zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej, oparte o własne plany i środki inwestycyjne inwestorów,

4) warunki dostawy i odbioru mediów oraz techniczne warunki zasilania, w tym: określenie rodzaju i wielkości potrzeb inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej realizowanej ze środków własnych inwestora należy dla każdej inwestycji uzyskiwać w drodze uzgodnień i umów z odpowiednimi zarządcami sieci i urządzeń.

6. Zaleca się stosować kolejność inwestowania w obszarze planu opartą o wykorzystanie istniejącego i będącego w realizacji uzbrojenia komunalnego w ciągach ulic: Partyzanckiej, Północnej i Opolskiej we wsi Sławice oraz na terenach do nich przyległych we wschodniej części obszaru planu wraz z postępującą rozbudową infrastruktury w kierunku zachodnim.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Ustala się tereny w zakresie komunikacji obejmujące drogi i ulice publiczne oraz drogi wewnętrzne, w granicach pasów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
   a) dróg - przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i pieszych wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, określonymi w przepisie odrębnym,
   b) ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania określonych w przepisach odrębnych komunalnych urządzeń technicznych.

2. Określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

   1) **KD-GP 2/2** – planowane trasy: obecnej drogi krajowej nr 46 relacji Kłodzko – Opole – Częstochowa - Szczekociny oraz obecnej drogi krajowej nr 94 relacji Krzywa - Legnica – Wrocław – Opole - Kraków w przebiegu miejskim; obecnie północna obwodnica miasta na terenach oznaczonych numerami **101, 102, 103** (węzeł), ustalona w planie jako:
      a) obecnie droga klasy głównej G, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających:
         - droga w obszarze niezabudowanym - 35,0 m,
      b) planowana, jako droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego - GP, dwujezdniowa 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających:
         - ulica w obszarze zabudowanym - 50,0 m,
         - droga poza obszarem zabudowanym - 50,0 m,
      c) planowane węzły drogowe:
         - na skrzyżowaniu ulic Partyzanckiej i Opolskiej (Sławice) węzeł typu rondo małe lub średnie w poziomie terenu i estakada nad rondem dla bezkolizyjnego przebiegu drogi GP 2x2 na kierunku wschód – zachód, teren oznaczony numerem **103**,
         - na skrzyżowaniu z planowaną obwodnicą południową miasta – trasą „Piastowską" węzeł typu *WA* „trąbka" z bezkolizyjnym włączeniem planowanej trasy jako drogi krajowej nr 45 w klasie G, do północnej obwodnicy Opola w klasie GP, teren oznaczony numerem **104**,
      d) dopuszcza się wyjątkowo możliwość urządzenia zjazdów-wjazdów z jezdni drogi klasy KD-GP na przylegające drogi układu wewnętrznego klasy KD-D w miejscach usytuowanych poza węzłami i skrzyżowaniami określonymi w planie, uzasadnionych ważnymi względami techniczno-ruchowymi, na podstawie wyłącznej zgody zarządcy drogi głównej klasy KD-GP.

2) **KD-G 2/2** – planowana obwodnica południowa miasta („Piastowska"), jako trasa obecnej drogi krajowej nr 45 relacji Chałupki - Racibórz – Opole – Kluczbork - Złoczew w przebiegu miejskim, na terenach oznaczonych numerami **104, 105, 106** (węzeł), ustalona w planie jako:
   a) planowana droga klasy głównej ruchu - G, dwujezdniowa 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających, jako:
      - ulica w obszarze zabudowanym - 55,0 m,
      - droga poza obszarem zabudowanym - 50,0 m,
   b) planowane węzły drogowe:
      - na skrzyżowaniu z planowaną trasą drogi krajowej nr 46 i 94 w ciągu północnej obwodnicy miasta – węzeł typu *WA* „trąbka" z bezkolizyjnym włączeniem planowanej trasy obecnej drogi krajowej nr 45 i 94 w klasie G, do północnej obwodnicy Opola w klasie GP, teren oznaczony numerem **104**,
      - na skrzyżowaniu z ulicą Północną –bis, węzeł typu rondo małe lub średnie w poziomie terenu i estakada nad rondem dla bezkolizyjnego przebiegu drogi G 2x2 (albo 1x4) na kierunku północ- południe, teren oznaczony numerem **106**,

3) **KD-Z** - obecny przebieg miejski drogi krajowej nr 45 relacji Opole – Racibórz – Chałupki, w ciągu ulicy Partyzanckiej, na terenie oznaczonym numerem **107,** ustalony w planie jako:
   a) istniejąca ulica klasy zbiorczej – Z, w relacji od skrzyżowania z ulicą Północną do ronda w obwodnicy północnej, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających: 30,0 m,
   b) docelowo ulica Z, postulowana jako droga wojewódzka nr 459 relacji Skorogoszcz – Opole w przebiegu miejskim ulicą Partyzancką do skrzyżowania z ulicą Wrocławską (rondo), a w dalszym przebiegu ul. Opolską w klasie Z na terenie wsi Sławice w gminie Dąbrowa,
      - postulowany pas drogi o szerokości 20,0 m,

4) **KD-Z** - planowana ulica układu obsługującego obszar planu (ul. Północna - bis), na terenie oznaczonym numerem **108**, z włączeniami do ulic układu zewnętrznego KD-G i KD-Z, włączeniem ulic układu wewnętrznego klasy KD-D1 i KD-W oraz włączeniami ulic klasy KD-L z obszaru planowanego zainwestowania przylegającego od południa, ustalona w planie jako:
   - ulica klasy zbiorczej, jednojezdniowa 1 x2, ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,

5) **KD-L** - planowana ulica układu obsługującego obszar planu (ul. Północna i Pisankowa – bis), na terenie oznaczonym numerem **109,** z włączeniami do ulic układu zewnętrznego KD-G i KZ oraz włączeniem ulic układu wewnętrznego klasy KD-D1, ustalona w planie jako:
   - ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa 1x2, ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,

6) **KD-D** - ulice układu obsługującego tereny przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych numerami:
   KD-D1 – **110-121**, KD-D2 – **124-128**,
   ustalone w planie jako jednojezdniowe 1x2:
      KD1 - szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
      KD2 - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,

7) **KD-W** - ulice wewnętrzne lub zakładowe obsługujące tereny przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych w planie numerami **114 -122, 123, 129, 130,** ustalone w planie jako jednojezdniowe 1x2,
   - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 - 20,0 m,

8) **(KD-X)** - ciągi piesze w zieleni jako przeznaczenie towarzyszące, na terenach oznaczonych numerami **12, 22-25, 41, 42, 62, 64, 66,**
- szerokość ciągu pieszego 3,0 - 5,0 m,

9) **(KD-R**) - ścieżki rowerowe jako przeznaczenie towarzyszące na terenach oznaczonych numerami **12, 22-25, 41, 42, 62, 64, 66,** oraz jako pasy dla ruchu rowerowego w ciągach dróg i ulic klasy Z i L,
- szerokość pasa ruchu 1,5 - 2,5 m.

3. Określa się funkcje użytkowe w pasach ulic i dróg pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:
   1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.),
   2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe),
   3) zieleń izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,
   4) ekrany akustyczne – stosownie do konieczności, po stwierdzeniu przekroczenia norm hałasu dopuszczalnego na terenach przylegających do dróg,
   5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
   6) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
      a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
      b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.

4. Ustalone planem zmiany w układzie komunikacyjnym obszaru objętego planem jako węzła dróg układu zewnętrznego oraz dróg i ulic układu obsługującego, obejmują:
   1) w układzie dróg zewnętrznych:
      a) budowę nowej trasy „Piastowskiej" w docelowej klasie - G 2x2 wraz z węzłami jako planowanego przebiegu obecnej drogi krajowej nr 45,
      b) modernizację obwodnicy północnej, dobudowę drugiej jezdni w klasie - GP 2x2 i budowę węzłów w ciągach obecnych dróg krajowej nr 46 i nr 94,
      c) modernizację ulicy Partyzanckiej w klasie - Z 1x2 w ciągu obecnej drogi krajowej nr 45, a docelowo postulowanej jako droga wojewódzka nr 459 oraz modernizację wlotu do ronda na obwodnicy ul. Opolskiej we wsi Sławice,
   2) w układzie wewnętrznym dróg: budowę ulicy klasy zbiorczej – Z jako ul. Północna – bis oraz przebudowę ciągu pieszego z trasą rowerową w ciągu alei obecnej ul. Północnej, budowa ulic w klasie dojazdowej – D1 i D2 wraz ze skrzyżowaniami, wlotami ulic wewnętrznych i wjazdami na tereny zabudowy produkcyjno- technicznej i usług.

5. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu dla dróg i ulic ustalonych w § 22 ust. 2, są następujące:
   1) ustala się zakaz lokalizowania bezpośrednich wjazdów na posesje z dróg i ulic o symbolach KD-GP, KD-G,
   2) określa się lokalizację:
      a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
      b) miejsc dla parkingów i pasów postojowych na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
      c) chodników obustronnych o parametrach umożliwiających poruszanie się na wózkach inwalidzkich osób niepełnosprawnych,

d) ścieżek rowerowych jedno- lub dwukierunkowych, wg tras oznaczonych na rysunku planu, dostępnych dla wózków o napędzie elektrycznym osób niepełnosprawnych,
e) nasadzeń zieleni wysokiej.

6. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych dróg i ulic oraz skrzyżowań i węzłów drogowych.

§ 23.

Wymagane planem wskaźniki ilości miejsc postojowych.

1. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wyznaczonych w obrębie działek budowlanych na terenach przeznaczenia podstawowego jako urządzenia przeznaczenia towarzyszącego dla każdej z podstawowych funkcji planu w ilościach wynikających z obecnie stosowanych i prognozowanych wskaźników obsługi motoryzacji – stosowanych odpowiednio:
   1) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem **MW**:
      a) 1 - 2 stanowisk / mieszkanie,
      b) 2 stanowiska / 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: **U, UP**:
      a) 2 - 4 stanowisk / 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      b) 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych,
      c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników usług,
      d) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy,

   3) w zabudowie usług handlu w obiektach powyżej 2000,0 m^2 oznaczonej symbolami **UC**:
      a) 3 - 4 stanowisk / 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      b) 3 – 4 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników usług – klientów,
      c) 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych,
      d) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy,

   4) w zabudowie produkcyjno - technicznej, obsługi komunikacji i transportu, oznaczonej symbolami: **PP, PS, KS, KT**:
      a) 3 - 5 stanowisk / 100 m^2 powierzchni użytkowej ,
      b) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników,
      c) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy,
      d) 2 - 3 stanowisk/1 stanowisko obsługowe KS,

   5) dla obsługi terenów indywidualnych ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem **ZD** należy zapewnić:
      a) 1 - 2 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników ogrodów,
      b) 1 - 2 stanowisk/ 10 działek ogrodowych,

   6) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na wszystkich rodzajach przeznaczenia terenu, wg wskaźnika:
      1 miejsce postojowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej / na każde 12 miejsc parkingowych,

   7) dodatkowo należy uwzględnić ilość stanowisk określoną indywidualnie dla potrzeb technologicznych przemysłu, składów i magazynów, zajezdni i usług w zakresie transportu autobusowego, ciężarowego dostawczego i ekspedycji produktów.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Określa się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem rodzajów przeznaczenia terenu ustalonych w § 5 lub sieci prowadzone w pasach przestrzeni publicznych dróg i ulic.

2. Obszar planu użytkowany obecnie rolniczo, nie jest uzbrojony w żadne sieci komunalne pozwalające na obsługę planowanego przeznaczenia w obszarze planu – wszystkie systemy uzbrojenia i komunikacji wymagają przeprowadzenia inwestycji sieciowych w zakresie budowy wodociągów, kanalizacji, odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyki, gazownictwa oraz budowy lub rozbudowy dróg i ulic tranzytowych i obsługujących.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w pasach dróg, ulic i ciągów pieszych, a także w ciągach zieleni izolacyjnej - za zgodą właściwego zarządcy terenu,
   2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci lub ich przebudowy na koszt wnioskodawcy za zgodą ich zarządcy, jako rozwiązania doraźnego do czasu realizacji urządzeń przewidzianych planem,
   4) na działkach budowlanych, o powierzchni powyżej 0,5 ha na terenach – U, KS oraz o powierzchni powyżej 4, 00 ha na terenach – PP, PS, KT, UC, w przypadku braku infrastruktury określonej planem, dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych źródeł zaopatrzenia w media i niezależnych systemów infrastruktury technicznej projektowanych z zachowaniem wymogów i procedur ustalonych w przepisach odrębnych, realizowanych kosztem i staraniem wnioskodawcy.

4. Określa się zasady obsługi i układy sieciowe w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej planowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obszarze planu oparte o koncepcyjne opracowania specjalistyczne w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz elektroenergetyki i gazu, wykonane i włączone do materiałów planistycznych projektu planu jako następujące:

   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      a) planuje się , wg koncepcji zasilania obszaru planu w wodę (164 ha), dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych przy maksymalnej wielkości poboru wody w ilości Q max. = 75 dcm^3 /sec i Q max dob. = 2160,0 m^3/dobę z komunalnej sieci wodociągowej,
      b) zasilanie obszaru, w pierwszej kolejności planuje się z magistrali wodociągowej 300 mm w ul. Wrocławskiej w rejonie ronda oraz projektowanej magistrali 400 mm w ciągu Obwodnicy Piastowskiej z kierunku ul. Niemodlińskiej,
      c) zasilanie obszaru, w dalszej kolejności planuje się z przewodu magistralnego o średnicy ϕ 250 mm i ϕ 200 mm łączącego przewód magistralny w ul. Wrocławskiej z siecią wodociągową w ul. Partyzanckiej w rejonie skrzyżowania z ul. Spokojną w planowanym układzie pierścieniowym,
      d) szkielet główny planowanej sieci wodociągowej, bez przewodów rozdzielczych składa się z odcinków magistralnych o średnicach ϕ 150, ϕ 200, ϕ 250 i ϕ 300 mm o łącznej długości ok. 10 km,

e) planowane sieci wodociągowe, wg tras określonych w koncepcji zasilania w wodę, należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic lub po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,

2) w zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:
   a) na terenach objętych planem brak jest zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych,
   b) planuje się odbiór ścieków sanitarnych z terenów położonych w obszarze planu nowym systemem komunalnej kanalizacji sanitarnej, w systemie grawitacyjnym i pompowym, przez pompownie ścieków P4, P5 i P6, a następnie kolektorami tranzytowymi i systemem przepompowni P3, P2, P1 zlokalizowanych na południe od obszaru planu - do miejskiej oczyszczalni ścieków,
   c) pompownia P3 (poza terenem opracowania) powinna pełnić funkcję pompowni głównej, zbiorczej dla wszystkich terenów w obszarze planu; przewód tranzytowy, tłoczny o średnicy 630 mm i długości 3250 m będzie transportował ścieki do oczyszczalni,
   d) planuje się kanalizację ścieków sanitarnych siecią zbiorczych kanałów grawitacyjnych o średnicach D 0,20 – D 0,80 o łącznej długości ok. 7550 mb, odcinkami rurociągów tłocznych o średnicach ϕ 160 - ϕ 315 o łącznej długości 6560 mb, w tym: w granicach planu ok.1330 mb oraz poza granicami planu rurociągi tłoczne z przepompowni P1 i P3 do oczyszczalni, o średnicach ϕ 315 mm i ϕ 560 mm o długościach odpowiednio – 1990 mb i 3240 mb,
   e) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   f) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości ciekłe, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   g) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjno-technicznych do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych uzgodnionego z zarządcą sytemu kanalizacji komunalnej,
   h) określenie potrzebnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję i program gospodarki wod. – kan. opracowanych dla rzeczywistego rodzaju inwestycji i indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody oraz warunków odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska,

3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
   a) tereny w obszarze planu użytkowane w stanie istniejącym jako grunty rolne odwadniane są powierzchniowo systemem rowów włączonych do cieku Ryjec; rzędne istniejącego terenu kształtują się na poziomie 150,0 – 152,5 m nmp.; rzędne zwierciadła wody w rzece Odrze przy procentowych przepływach wezbrań kształtują się odpowiednio następująco: 5% - 152,92 m npm.; 10% - 152,72 m npm.; 50% - 151,36 m npm.; obszar objęty planem uległ w ok. 85% zalaniu powodziowemu w 1997 roku – obecnie, po wykonaniu zabezpieczeń przeciwpowodziowych rzeki Odry objętych „Programem Odra 2006" teren nie będzie zagrożony powodzią 100-letnią,
   b) planowany system krytej kanalizacji opadowej jest oparty na krytych kanałach i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe dróg i ulic układu lokalnego, rynny budynków i wpusty placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych; zanieczyszczone wody opadowe z terenów

produkcyjnych, składowych, obsługi transportu i komunikacji wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,

c) planuje się kanalizację ścieków opadowych siecią kanałów grawitacyjnych o średnicach D 0,40 - D 1,20 o łącznej długości ok. 9620 mb i odprowadzenie wód opadowych do cieku Ryjec oraz w kierunku Kanału Szczepanowickiego i Kanału Półwieś i przepompowywane do rzeki Odry poza granicą planu,

d) dopuszcza się przejściowo, do czasu budowy systemu komunalnej kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym podczyszczeniu i doprowadzeniu ich składu do parametrów wód opadowych i roztopowych, do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika, do zbiorników odparowujących lub doraźnie – do gruntu,

e) planuje się oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstojniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olei mineralnych,

f) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

g) ustala się, że istniejące rowy po zainwestowaniu przylegających do nich terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie i realizacji planowanego systemu kanalizacji deszczowej zostają przeznaczone do likwidacji; nie dotyczy to cieku Ryjec i cieków podstawowych określonych planem stanowiących odbiorniki wód opadowych i roztopowych,

4) w zakresie odwodnienia wgłębnego terenu:
- do czasu zmiany użytkowania i zagospodarowania terenów na przeznaczenie ustalone planem, dopuszcza się renowację i przebudowę istniejących rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk w oparciu o projekty wg przepisów odrębnych,

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) określa się możliwość zaopatrzenia w gaz terenów strefy aktywności gospodarczej w obszarze planu z istniejących sieci średniego ciśnienia położonych w obszarze planu, przy jego południowo-zachodniej granicy – ul. Pisankowa-Północna i wzdłuż granicy wschodniej – ul. Partyzancka, zasilanych ze stacji redukcyjnej I-go stopnia Opole-Bierkowice zlokalizowanej przy gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice – Wrocław, poza granicą planu w odległości ok. 1,5 km w kierunku Zachodnim,

b) planuje się dostawę gazu ziemnego GZ50 w wielkości całkowitego zapotrzebowania mocy dla zainwestowania przemysłowego i usług w obszarze planu na 30,0 MW,

c) gazyfikacja obszaru planu powinna być oparta o założenia gminnego planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję techniczną gazyfikacji wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej,

d) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego,

e) planuje się obwodowy układ sieci gazowej przewodami średniego ciśnienia do 0,4 Mpa, o średnicach Dz160, Dz110 i Dz90 mm PE o łącznej długości k. 6980 mb zasilanych z istniejących gazociągów średniego ciśnienia wzdłuż ulic: Pisankowej- Północnej - Dn150 stal. i Partyzanckiej - Dz160 PE,

f) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego ciśnienia w pasach ulicznych na terenach przemysłowo- składowych i usługowych; dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych

brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej,

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) obszar planu nie został objęty możliwością dostawy ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego ze względu na jego peryferyjne położenie i brak wniosku do planu z ofertą w tym zakresie,
   b) zaleca się skojarzoną gospodarkę ciepłowniczą w obszarze planu strefy, ustala się obowiązek stosowania w indywidualnych lub lokalnych kotłowniach źródeł ciepła, opartych głównie na proekologicznych paliwach i źródłach energii, jak gaz ziemny, olej opałowy oraz energia elektryczna,
   c) dopuszcza się, w obszarze zabudowy przemysłowej i usługowej stosowanie opału stałego, jak np.: węgiel, koks, drewno, słomę, pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych,
   d) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit c, może być wyjątkowo dopuszczone na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nieprzekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych,
   e) plan nie dopuszcza na terenach usług, zieleni i przestrzeni publicznych prowadzenia sieci cieplnych na powierzchni i powyżej terenu,

7) w zakresie elektroenergetyki:
   a) zasilanie elektroenergetyczne terenów w obszarze planu, na którym docelowe zapotrzebowanie mocy wynosić będzie 12 MW, realizowane będzie w dwu etapach:
      - I etap – przy zapotrzebowaniu w energię elektryczną do 6MW, planuje się budowę rozdzielni sieciowej RS, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem Egpz, przy zachodniej granicy planu, zasilanej dwoma liniami kablowymi 15 kV wyprowadzonymi z GPZ Sudecka,
      - II etap – planuje się na terenie rozdzielni budowę Głównego Punktu Zasilającego 110/15 kV zasilanego linią dwutorową, jako odgałęzienie jednego toru od istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV relacji Dobrzeń – GPZ Sudecka,
   b) planuje się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach planu oparty o planowany Główny Punkt Zasilający ze stacją transformatorową z dwoma transformatorami 110/15kV(20kV) 2x10MVA i dwoma polami liniowymi, układ linii średniego napięcia 15 kV oraz planowane stacje transformatorowe (2 pętle zasilania i 36 stacji transformatorowych) o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej w wysokości 12 MW,
   c) planowany Główny Punkt Zasilania ze stacją transformatorową z dwoma transformatorami 110/15kV(20kV) 2x10MVA i dwoma polami liniowymi, zasilany będzie planowanym odgałęzieniem od istniejącej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV przebiegającej po stronie zachodniej poza granicą planu,
   d) planowany GPZ będzie zasilał dwie linie kablowe średniego napięcia 15 kV zamknięte w pętle dla zasilania 35 planowanych kontenerowych stacji transformatorowych o mocy 400kVA (docelowo 630 kVA) i 1 stację o mocy 40 kVA dla oświetlenia węzła komunikacyjnego dróg klasy G i GP, a także planowane linie kablowe położone poza granicą planu, istniejące linie 15 kV i 4 stacje transformatorowe: „Bierkowice Wieś", „Półwieś Partyzancka", „Bierkowice Worwet" i „Sławice Ferma",

e) planuje się sukcesywną likwidację bądź przebudowę istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV i ich kablowanie na planowanych, nowych trasach wg uzgodnionego programu inwestycyjnego zarządcy sieci energetycznych,
f) dopuszcza się indywidualną budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem jako inwestycji własnych wnioskodawcy, wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez EnergiaPro Koncern Energetyczny,
g) ustala się zasadę prowadzenia sieci średniego i niskiego napięcia jako – kablowych na terenach przeznaczonych planem pod zainwestowanie oraz dopuszcza się jako - sieci napowietrzne na terenach pozostałych; wszystkie sieci elektroenergetyczne należy prowadzić głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych,

8) w zakresie łączności:
   a) ustala się prowadzenie sieci łączności przewodowej w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania obszaru planu, a dopuszcza się jako napowietrzne na terenach pozostałych,
   c) ustala się przebieg pasa terenu o szerokości 100,0 m, dla określonego na rysunku planu korytarza radiokomunikacyjnego, wg przebiegu osi zastrzeżonego korytarza powietrznego radiolinii SLR Opole- Brzeg azymutem 305^0 od stacji Opole SRL o współrzędnych 17 E 12’ 52”, 50 N 39’ 45” i ustala się ograniczenia i zakazy zabudowy określone w § 21 ust. 1 pkt 4, ust. 2, pkt 3 i ust. 3, pkt 1-3,
   d) ustala się tereny i warunki dopuszczenia lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej w obszarze planu na terenach określonych w § 18 ust. 5 pkt 1-6 z zachowaniem wymaganej przepisami odrębnymi procedury i przeprowadzeniu postępowania dot. ochrony środowiska oraz zakazy lokalizowania wież stacji bazowych ustalone w § 21 ust. 3 pkt 3,

9) w zakresie oczyszczania terenów obszaru planu i usuwania nieczystości stałych:
   a) ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych wyłącznie na miejskim składowisku odpadów poza obszarem planu,
   b) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych i innych na terenach jakiejkolwiek funkcji planu,
   c) ustala się wymóg wywozu mas ziemnych lub skalnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz mas ziemnych pochodzących z pogłębiania rowów na miejsce wskazane przez władze gminy,
   d) ustala się wymóg prowadzenia gospodarki odpadami produkcyjnymi, niebezpiecznymi oraz innymi niż niebezpieczne przez wytwórców takich odpadów w oparciu o uzgodnienia i o procedury ustalone w przepisach odrębnych,

10) ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynieryjnego wyposażenia miasta w obszarze opracowania planu; planowane inwestycje elementów systemu inżynieryjnego wyposażenia tego obszaru należy poprzedzić projektowymi opracowaniami specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania obszaru oraz aktualnie obowiązujące odrębne przepisy prawne i ustalenia planu należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe do projektowania.

DZIAŁ IV
Przepisy końcowe

Rozdział 1
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25.

Tereny objęte planem i określone do ustalonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane i zagospodarowywane:

1) w sposób dotychczasowy do czasu realizacji planu, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu,
2) w sposób stały lub tymczasowy obiektami i urządzeniami określonymi w § 7 ust. 3.

Rozdział 2
Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 26.

Plan ustala stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należnej gminie Opole przy zbyciu nieruchomości położonych na terenach przeznaczenia podstawowego ustalonych planem, wymienionych poniżej, w wysokości:

1)	tereny przemysłowe, składowe, obsługi komunikacji	– PP, PS, KT:	15,0 %,
2)	tereny usług i obsługi komunikacji	– U, KS	20,0 %,
3)	tereny usług handlu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000,0 m^2	– UC	25,0 %,
4)	tereny pozostałych funkcji planu:	–	5,0 %.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 28.

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