

**UCHWAŁA NR LXIX/784/06
RADY MIASTA OPOLA
z dnia 31 sierpnia 2006r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głogowskiej - Rejtana w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIII/295/04 Rady Miasta Opola z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głogowskiej - Rejtana w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i Uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia wprowadzające

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Głogowskiej - Rejtana w Opolu, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
4. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:
 - 1) ustaleń ogólnych – ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
 - 2) ustaleń ogólnych – ustaleń wspólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
 - 3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.
5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2.

Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ulica Ozimska i Częstochowska, od wschodu – ulica Głogowska, od południa – ulica Wschodnia oraz od zachodu – ulica Rejtana, z wyłączeniem terenów zamkniętych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK, 2KK.

§ 3.

1. Ilekoć jest mowa o:
 - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;
 - 2) planie – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują ustalenia;
 - 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
 - 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, nie przekraczając 30% podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 8) obiektach kubaturowych – należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach;
 - 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i u rządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze;
 - 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem obiektu o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny obiektu przylegającej do linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5m;
 - 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować obiekty kubaturowe oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem obiektu o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny obiektu przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5m;
 - 12) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu lub w pewnym kierunku na osi widokowej; zadaniem akcentu architektonicznego jest m.in. pełnienie funkcji łatwo zapamiętywanego symbolu;
 - 13) wysokości obiektu kubaturowego – należy przez to rozumieć wysokość, którą mierzy się od poziomu terenu, przy najniższym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
 - 14) wysokości obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy dachu – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu, przy najniższym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej, do kalenicy dachu;
 - 15) wyeksponowaniu elewacji – należy przez to rozumieć ukształtowanie elewacji wpisujące się w otaczającą zielen oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem szlachetnych materiałów;
 - 16) dachu płaskim – dach o kącie nachylenia od 0° do 10°;
 - 17) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, skrzyżowań i węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych, a także usług publicznych, zieleni i zieleni izolacyjnej.
2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:
- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
 - 2) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** – należy przez to rozumieć lokalizację budynku mieszkalnego, zawierającego 3 lub więcej mieszkań albo zespołu takich budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;
 - 3) **usługi handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
 - 4) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych;

- 5) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń, siedziby związków zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
 - 6) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie poradni, przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych, itp.;
 - 7) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp. oraz obiektów kultu religijnego, takie jak kościoły wraz z obiektami administracji i uzupełniających funkcji towarzyszących;
 - 8) **usługi administracji** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie administracji publicznej i prywatnej, obrony narodowej, ubezpieczeń, bankowości;
 - 9) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem obiektów lub ośrodków sportowo-rekreacyjnych, np. basenów, pływalni, hal sportowych, siłowni, ośrodków rekreacji i rozrywki, np. salonów odnowy biologicznej, kręgielni, klubów bilardowych;
 - 10) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą paliw do pojazdów mechanicznych, myjni samochodowe, wypożyczalnie pojazdów mechanicznych, warsztaty naprawcze do dwóch stanowisk i inne, za wyjątkiem autozłomów;
 - 11) **zieleń urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni wysokiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak placówki zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury;
 - 12) **zieleń** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką;
 - 13) **zieleń izolacyjną** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką z minimum 50% udziałem roślinności zimozielonej, w sposób ograniczający uciążliwość;
 - 14) **ciąg pieszo-jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, bez wydodrębnionej jezdni i chodników, o nawierzchni rozbieralnej.
3. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane;
 - 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 4.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązujące linie zabudowy,
 - c) zjazdy na tereny,
 - d) obiekty do likwidacji;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) drzewostan istniejący do zachowania,
 - b) obiekty zabytkowe do zachowania,
 - c) granice stref konserwatorskich.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Ustalenia wspólne

§ 5.

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

- 1) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 - 4 i ust. 9;
- 2) dla istniejącego drzewostanu do zachowania, wskazanego na rysunku planu, wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) nakaz konserwacji, odtwarzania i uzupełniania ubytków szpalerów drzew odpowiednimi gatunkami,
 - b) zakaz wycinania,
 - c) dopuszczenie wycinania drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkowania terenów, uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych, wyznaczone na rysunku planu jako:
 - a) przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MNb) wskazuje się jako przyporządkowane terenom „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U), mieszkaniową wielorodzinną (MW) i mieszkaniową wielorodzinną z usługami (MW/U) wskazuje się jako przyporządkowane terenom „na cele mieszkaniowo-usługowe”,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) elementów małej architektury, źródeł ulicznych, znaków informacyjnych i oświetlenia,
 - c) punktów handlowych w obiektach tymczasowych nie powodujących zagrożeń w ruchu drogowym,
 - d) wiat przystanków autobusowych oraz urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego;
- 6) zakaz umieszczania w przestrzeni publicznej oraz na elewacjach budynków od strony tych przestrzeni: tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały.

2. Ustala się wspólne zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, obowiązujące na poszczególnych grupach terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu:

- 1) na terenach **MW** i **MW/U**:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% niezabudowanej powierzchni terenu,
 - c) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) zakaz lokalizowania garaży i gospodarczych obiektów kubaturowych wolnostojących, za wyjątkiem osłonięcia pojemników na odpady bytowe,
 - e) dopuszcza się dowolny podział na działki,
 - f) w przypadku wymiany okien:
 - wymaga się jednolitych podziałów okien na każdej elewacji,
 - dopuszcza się różne podziały jeżeli wynikają z projektu zmiany całej elewacji,
 - g) maksymalna wysokość poziomu parteru 1,5m od poziomu terenu dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla obiektów kubaturowych niepodpiwniczonych,
 - h) zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) na terenach **MN/U**:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
 - c) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 dom mieszkalny,
 - d) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług lokalu użytkowego,
 - e) dopuszcza się dowolny podział na działki,
 - f) dopuszcza się lokalizację gospodarczych obiektów kubaturowych i garaży bezpośrednio przy granicy działki jako zabudowy bliźniaczej,
 - g) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - h) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym,
 - i) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 12m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - j) maksymalna wysokość poziomu parteru 1,5m od poziomu terenu dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla obiektów kubaturowych niepodpiwniczonych,
 - k) zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) na terenach **MNb**:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki,
 - b) zakaz lokalizowania wolnostojących: garaży, gospodarczych obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz wtórnych podziałów na działki,
 - d) zakaz zwiększenia ilości oddzielnych budynków mieszkalnych na terenie,
 - e) wymaga się organizacji parkingów dla mieszkańców na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - f) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług lokalu użytkowego,
 - g) zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - h) maksymalna wysokość poziomu parteru 0,5m od poziomu terenu,
 - i) dla części budynku mieszkalnego znajdującego się przy obowiązującej linii zabudowy, w strefie zabudowy historycznej, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dachy strome, dwuspadowe, o kącie nachylenia 45°, jednakowym dla obydwu części budynku bliźniaczego, usytuowanie kalenicowe,
 - na połaci dachowej od strony ulicy dopuszcza się jedynie okna połaciowe,
 - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
 - maksymalna wysokość budynków 7,5m od poziomu terenu do kalenicy, jednakowa dla obydwu części budynku bliźniaczego,
 - maksymalna szerokość frontu dla jednej części budynku bliźniaczego – 6m;
 - j) dla części budynku mieszkalnego w tylnej części działki, w strefie zabudowy historycznej (jak na rysunku planu), dobudowanego do budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 3 lit. i:
 - dach jednospadowy, tworzący z obiektem przylegającym, zlokalizowanym na sąsiedniej działce dach dwuspadowy o nachyleniu od 40° do 45°, jednakowym dla obydwu części budynku bliźniaczego,
 - dopuszcza się dach jednospadowy, tworzący z obiektem przylegającym, zlokalizowanym na sąsiedniej działce dach mansardowy, o minimalnym kącie nachylenia 22°, jednakowym dla obydwu części budynku bliźniaczego,
 - okap na wysokości okapu budynku głównego, o którym mowa w pkt 3 lit. i,
 - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym,
 - maksymalna wysokość 7,5m od poziomu terenu do kalenicy, jednakowa dla obydwu części budynku bliźniaczego,
 - obrys nie może wykraczać poza lico bocznej elewacji budynku głównego, o którym

- mowa w pkt 3 lit. i,
- k) dla rozbudowy budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 3 lit. i-j poza strefą zabudowy historycznej:
- dach płaski,
 - maksymalna wysokość 3m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy 100m²;
- 4) na terenach **U**, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% niezabudowanej powierzchni terenu,
 - c) przeznaczenie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleni urządzoną,
 - d) w przypadku usług handlu, w strefach wejściowych należy urządzić parkingi dla rowerów,
 - e) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - f) dopuszcza się dowolny podział na działki,
 - g) w przypadku wymiany okien:
 - wymaga się jednolitych podziałów okien na każdej elewacji,
 - dopuszcza się różne podziały jeżeli wynikają z projektu zmiany całej elewacji,
 - h) maksymalna wysokość poziomu parteru 1,5m od poziomu terenu dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla obiektów kubaturowych niepodpiwniczonych,
 - i) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych,
 - j) zakaz, o którym mowa w lit.i nie dotyczy:
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - inwestycji celu publicznego,
 - instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.
- 5) na terenach **UIP, UI/P/KK**, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) teren może być objętym jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach,
 - b) dopuszcza się dowolny podział na działki,
 - c) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) w przypadku przeznaczenia terenu na funkcję przemysłową wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując minimalny wskaźnik 10 miejsc parkingowych na 15 stanowisk pracy.

§ 6.

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe do zachowania;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalne: gabaryty, kształty dachów, rodzaje materiałów pokrycia dachu oraz wykończenia ścian zewnętrznych, detale architektoniczne, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.),
 - b) przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi;
- 3) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu:
 - a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zespół przedwojennej zabudowy mieszkaniowej „robotniczej”, zlokalizowanej między ul.Ozimską (2KDG) i ul.Pomorską (10-11KDD),
 - b) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zespół budynków i obiektów, w tym także zabytków techniki, zakładów kolejowych zlokalizowanych przy ul.Rejtana (6KDL);
- 4) dla obszarów w granicach stref, o których mowa w pkt 3 wymaga się dostosowania zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły

- zabudowy oraz harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej przez nawiązanie m.in. do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 2 i pkt 4 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w przepisach odrębnych;
 - 6) nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 7.

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

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8.

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

- 1) usytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów, pod ziemią z wyjątkiem tych dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w chodnikach, zieleńcach i poboczach za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach szczególnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
- 4) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
- 5) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodernizować, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora;
- 6) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników;
- 7) nakazuje się lokalizację obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) nie wymaga się lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich.
- 9) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie infrastruktury wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
- 10) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy szczególne.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) dla istniejącej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dla planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej po jego niezbędnej rozbudowie;

- 3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;
 - 4) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.;
 - 5) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu;
 - 6) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków (szczelne zbiorniki wybieralne) posiadających zapewnienie wywozu i oczyszczania na terenie istniejącej oczyszczalni ścieków dla miasta Opola, do czasu podłączenia istniejącej zabudowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wyposażenie istniejących i planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu istniejących i planowanych: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, zbiorczym systemem kanalizacji deszczowej, do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym;
 - 3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dostawa ciepła, dla nowych odbiorców, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz paliwach stałych, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) główna stacji zasilająca GPZ 110/15 kV Światowida,
 - b) elektroenergetyczna linia napowietrzna dwutorowa wysokiego napięcia 110kV relacji Grudzińska – Światowida,
 - c) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - d) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - e) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;
 - 2) lokalizacja planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga bezpośredniego dojazdu do dróg publicznych;
 - 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące na terenie inwestora;
 - 4) tworzy się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ze względu na oddziaływanie pola elektromagnetycznego;
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzania zieleni wysokiej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt 4;
 - 6) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 5 w drodze decyzji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych lub na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci;
 - 7) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, o której mowa w pkt 1 lit. b na podziemne linie kablowe.
8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;

- 2) na trasie istniejącego korytarza radiotelekomunikacyjnego określonego na rysunku planu tworzy się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 10m po obu stronach osi kierunkowej korytarza radiotelekomunikacyjnego;
 - 3) w strefie ograniczonego użytkowania określonej w pkt 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50m nad poziomem terenu;
 - 4) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 3 na warunkach uzgodnionych z administratorem korytarza radiotelekomunikacyjnego;
9. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowania odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie w szczelnych pojemnikach znajdujących się przy poszczególnych posesjach.

§ 9.

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

§ 10.

Określa się stawkę procentową, w wysokości 30%, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11.

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

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej, kultury, administracji, usługi sportu i rekreacji, zlokalizowane w parterach budynku;
 - b) zieleni;
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
 - d) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m od linii rozgraniczającej teren 6KDL;
- 3) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;
- 4) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 17m;
- 5) zagospodarowanie 40% niezabudowanej części terenu jako zespoły zieleni z miejscami odpoczynku, placami zabaw;
- 6) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 7) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 12.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MW/U** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej, kultury, administracji, usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 9m od linii rozgraniczającej teren 8KDL;
- 5) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 14m;

- 6) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie trzech kondygnacji nadziemnych;
- 7) zagospodarowanie 40% niezabudowanej części terenu jako zespoły zieleni z miejscami odpoczynku, placami zabaw;
- 8) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie.

§ 13.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MW/U** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej, kultury, administracji, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) zieleń,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - d) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od 7m do 9m (wg rysunku planu), od linii rozgraniczającej teren 8KDL;
- 5) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci i kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 6) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie czterech kondygnacji nadziemnych;
- 7) dopuszcza się piątą kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
- 8) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych od poziomu terenu do kalenicy dachu 18m;
- 9) zagospodarowanie 40% niezabudowanej części terenu jako zespoły zieleni z miejscami odpoczynku, placami zabaw;
- 10) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora przyjmując wskaźnik 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 11) dla budynku przy ul. Sanomierskiej 6, pokazanego na rysunku planu jako obiektu zabytkowego do zachowania, wymaga się ochrony, której zakres określono w § 6 pkt 2 i pkt 5.

§ 14.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) odległość obowiązującej linii zabudowy 3m od linii rozgraniczającej teren 13KDWx;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: od 0m do 17m (wg rysunku planu) od linii rozgraniczającej teren 9KDD/ZI oraz w odległości 9m od linii rozgraniczającej teren 4ZI;
- 4) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 15.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) odległość obowiązującej linii zabudowy w 3m od linii rozgraniczającej z terenami 13KDWx i 14KDWx;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: 4m od linii rozgraniczającej teren 10KDD oraz 9m (wg rysunku planu) od linii rozgraniczającej z terenami 5ZI i 11Z;
- 4) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 16.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) odległość obowiązującej linii zabudowy 3m od linii rozgraniczającej z terenami 14KDWx i 15KDWx;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: 4m od linii rozgraniczającej teren 10KDD oraz 9m od linii rozgraniczającej teren 6ZI;
- 4) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 17.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) odległość obowiązującej linii zabudowy 3m od linii rozgraniczającej z terenami 15KDWx i 16KDWx;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: 4m i 9m (wg rysunku planu) od linii rozgraniczającej z terenami 10KDD, 24Kp, 11KDD oraz 9m od linii rozgraniczającej teren 7ZI;
- 4) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 18.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) odległość obowiązującej linii zabudowy 3m od linii rozgraniczającej z terenami 16KDWx i 17KDWx;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 9m od linii rozgraniczającej z terenami 11KDD i 8ZI;
- 4) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 19.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) odległość obowiązującej linii zabudowy 3m od linii rozgraniczającej z terenami 17KDWx i 5KDZ;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 9m od linii rozgraniczającej z terenami 11KDD i 9ZI;
- 4) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 20.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 MNb** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 2) wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy jako pokrywającej się z linią rozgraniczającą z terenami 11KDD i 24Kp;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 15m od linii rozgraniczającej teren 5KDZ;
- 4) zjazd od strony drogi 11KDD;
- 5) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 21.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 MN/U** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej, kultury, administracji, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 8KDL;
- 5) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 9m.

§ 22.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 MN/U** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego oraz obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 10KDD oraz 10m od tej linii w miejscu poszerzenia drogi 10KDD (wg rysunku planu);
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 1,5m od linii rozgraniczającej teren 8KDL.

§ 23.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 MN/U** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego oraz obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 5m od linii rozgraniczającej teren 7KDL.

§ 24.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UC** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) usługi handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, administracji, sportu i rekreacji,

- c) parkingi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) komunikacja wewnętrzna.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) rozmieszczenie obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;
 - 2) dopuszcza się tylko jedną salę o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² jednak nie większą niż 8000m² zlokalizowaną w strefie lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego oznaczonej na rysunku planu;
 - 3) obiekt zawierający salę sprzedaży powyżej 2000m² może wykraczać poza granice strefy lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego z zachowaniem istniejącego drzewostanu do zachowania, wskazanego na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 200m²;
 - 5) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
 - 6) maksymalna wysokość poziomu parteru 1,5m od poziomu terenu dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla obiektów kubaturowych niepodpiwniczonych
 - 7) wymaga się wyeksponowania elewacji od strony dróg 2KDG, 8KDL i 9KDD/ZI;
 - 8) wymaga się wprowadzenia akcentów architektonicznych przy głównych wejściach do budynków;
 - 9) przeznaczenie minimum 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) dopuszcza się dowolny podział na działki, jednakże nie mniejsze niż 1 ha z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
 - 11) należy zachować minimum 70% drzew o średnicy pnia minimum 20cm, nie wliczając topoli i drzew owocowych, z drzewostanu nie wskazanego na rysunku planu, chronionego przepisami odrębnymi;
 - 12) zjazd dla klientów od strony terenu 26KDD/ZI lub terenu 8KDL przez teren 26KDD/ZI;
 - 13) zakaz obsługi komunikacyjnej przez teren 12KDW;
 - 14) dopuszcza się zjazd dla klientów od strony terenu 18KDI, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, pod warunkiem wspólnej realizacji zjazdu na tereny 2U i 1UC;
 - 15) zjazd dla samochodów dostawczych od strony terenu 8KDL przecinając teren 26KDD/ZI;
 - 16) w strefach wejściowych do budynków należy urządzić parkingi dla rowerów;
 - 17) zachowanie dojazdu kolejowego do bocznicy kolejowej na terenie 2U;
 - 18) użytkowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, jest możliwe:
 - a) po realizacji parametrów 1/4 na drodze 2KDG,
 - b) po realizacji drogi na terenie 26KDD/ZI lub zjazdu od strony terenu 18KDI, na warunkach określonych w pkt 14;
 - 19) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźniki:
 - a) 40 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - b) 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług pozostałych;
 - 20) wszelkie dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię odpowiednio utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
 - 21) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 22) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 23) zakaz, o którym mowa w pkt 22 nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) inwestycji celu publicznego.

§ 25.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U** ustala się następujące przeznaczenia:
 - 1) podstawowe - usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, sportu i rekreacji, administracji, kultury i turystyki;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 16m;
 - 2) maksymalna wysokość poziomu parteru 1,5m od poziomu terenu dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla obiektów kubaturowych niepodpiwniczonych;
 - 3) zjazd na teren od strony drogi 12KDW;
 - 4) dopuszcza się zjazd od strony terenu 18KDI, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, pod warunkiem wspólnej realizacji zjazdu na tereny 2U i 1UC.

§ 26.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - usługi administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury i turystyki, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak na rysunku planu, w obrysie istniejącego budynku zabytkowego;
 - 2) dla budynku przy ul. Ozimskiej 72, pokazanego na rysunku planu jako obiektu zabytkowego do zachowania, wymaga się ochrony, której zakres określono w § 6 pkt 2 i pkt 5.

§ 27.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury i opieki zdrowotnej;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej z terenami 6KDL i 27KDI oraz 10m od linii rozgraniczającej teren 1KK;
- 4) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
- 5) przeznaczenie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń urządzoną;
- 6) zjazd na teren od strony drogi 6KDL;
- 7) dla budynku przy ul. Rejtana 5, pokazanego na rysunku planu jako obiektu zabytkowego do zachowania, wymaga się ochrony, której zakres określono w § 6 pkt 2 i pkt 5;
- 8) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 28.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała

- architektura,
- c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 9m od linii rozgraniczającej teren 8KDL;
 - 4) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci i kącie nachylenia od 20° do 35°;
 - 5) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie trzech kondygnacji nadziemnych;
 - 6) dopuszcza się czwartą kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
 - 7) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych od poziomu terenu do kalenicy dachu 15m;
 - 8) wymaga się umożliwienia przejazdu między terenem 4U/P, a drogą 8KDL;
 - 9) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 10) dla budynku przy ul. Sandomierskiej 4, pokazanego na rysunku planu jako obiektu zabytkowego do zachowania, wymaga się ochrony, której zakres określono w § 6 pkt 2 i pkt 5.

§ 29.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej, kultury, administracji;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 5m od linii rozgraniczającej teren 8KDL;
- 4) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
- 5) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 7 pkt 5-6.

§ 30.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw i kultury;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 15m od linii rozgraniczającej teren 5KDZ;
- 4) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
- 5) przeznaczenie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na zieleni urządzoną;
- 6) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 7 pkt 5-6.

§ 31.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m od linii rozgraniczającej teren 6KDL;
- 4) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 40° do 45°;
- 5) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 6) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
- 7) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych od poziomu terenu do kalenicy 14m;

- 8) zjazd od strony terenu 3U/P/KK;
- 9) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 32.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 U** przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego,
 - b) zieleni,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - d) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 8m od linii rozgraniczającej teren 3KDG;
- 4) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną w poddaszu użytkowym;
- 6) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych od poziomu terenu do kalenicy 12m;
- 7) zjazd z drogi dojazdowej na terenie 3KDG, o której mowa w § 52 pkt 7.

§ 33.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 US** przeznaczonym na usługi sportu i rekreacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego, administracji,
 - b) zieleni,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - d) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 2) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych realizujących przeznaczenie podstawowe - 15m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych realizujących przeznaczenie uzupełniające - 8m;
- 4) zjazd z drogi dojazdowej na terenie 3KDG, o której mowa w § 52 pkt 7;
- 5) wymaga się organizacji parkingów na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik:
 - a) 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą użytkowania terenu jako stadionu żużlowego.

§ 34.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/P** przeznaczonym na zabudowę usługowo-przemysłową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jako pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 10KDD;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy (jak na rysunku planu) 5m od linii rozgraniczającej teren 7KDL oraz 15m od linii rozgraniczającej teren 5KDZ;
- 5) lokalizacja budynków o maksymalnej liczbie trzech kondygnacji nadziemnych;
- 6) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 12m;
- 7) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;
- 8) wymaga się wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu 10MNB, o szerokości minimum 5m;

- 9) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektu do likwidacji wskazanego na rysunku planu;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) zakaz, o którym mowa w pkt 10 nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) inwestycji celu publicznego,
 - c) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

§ 35.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U/P** przeznaczonym na zabudowę usługowo-przemysłową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 5m od linii rozgraniczającej teren 7KDL oraz 15m od linii rozgraniczającej teren 5KDZ;
- 4) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
- 5) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;
- 6) w strefach ograniczonego użytkowania, wskazanych na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 7 pkt 5-6 oraz ust. 8 pkt 3-4.

§ 36.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U/P/KK** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny kolejowe,
 - b) przemysł, bazy i składy - związane z potrzebami zarządcy linii kolejowych,
 - c) usługi handlu detalicznego, gastronomii, administracji, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, nauki, sportu i rekreacji;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: od 6m do 15m (jak na rysunku planu) od linii rozgraniczającej teren 6KDL, 6m od linii rozgraniczającej teren 25KS, 8m od linii rozgraniczającej teren 3KDG;
 - 2) zakaz wtórnego podziału na działki;
 - 3) dopuszcza się odstępstwo od ustalenia pkt 2, po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
 - 5) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) wymaga się umożliwienia przejazdu między terenem 8U, a drogą 6KDL
 - 7) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4;
 - 8) dla budynków pokazanych na rysunku planu jako obiektów zabytkowych do zachowania, wymaga się ochrony, której zakres określono w § 6 pkt 2 i pkt 5;
 - 9) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 37.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U/P** przeznaczonym na zabudowę usługowo-przemysłową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 15m;
- 4) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku o wysokości powyżej 15m dopuszcza się możliwość utrzymania jego wysokości;
- 5) zjazd od strony drogi 8KDL przez tereny 5U i 13ZI;
- 6) wszelkie dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię odpowiednio utwardzoną ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
- 7) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgonie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 8) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) zakaz, o którym mowa w pkt 9 nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) inwestycji celu publicznego,
 - c) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

§ 38.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U/P** przeznaczonym na zabudowę usługowo-przemysłową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, kultury, obsługi komunikacji, obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: 5m od linii rozgraniczającej teren 8KDL oraz 21m od linii rozgraniczającej teren 5KDZ;
- 4) przeznaczenie pod zabudowę maksimum 70% terenu;
- 5) przeznaczenie minimum 10% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zjazd od strony drogi 8KDL;
- 7) wszelkie dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
- 8) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgonie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 9) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4.

§ 39.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U/P** przeznaczonym na zabudowę usługowo-przemysłową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, administracji, gastronomii, kultury, obsługi komunikacji, obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
- c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy: od 15m do 20m (jak na rysunku planu) od linii rozgraniczającej teren 5KDZ oraz 5m od linii rozgraniczającej z terenami 7KDL i 8KDL;
- 4) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) należy zapewnić dojazd do stacji transformatorowych na terenach 4E i 5E;
- 6) w strefach ograniczonego użytkowania, wskazanych na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 7 pkt 5-6 oraz ust. 8 pkt 3-4.

§ 40.

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

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze i rowerowe;
- 2) wymaga się przeprowadzenia minimum jednego ciągu pieszego i rowerowego wzdłuż terenu 1KK.

§ 41.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 ZI/KDD** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleni izolacyjna,
 - b) drogi publiczne – ulica dojazdowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze i rowerowe.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość jezdni ulicy dojazdowej do 5,5m;
 - 2) przeprowadzenie przez teren ścieżki rowerowej;
 - 3) komponowanie zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej na północ od drogi 2KDG;
 - 4) dopuszcza się obiekty kubaturowe nie będące budynkami o funkcji usług handlu i gastronomii do 50m² powierzchni zabudowy;
 - 5) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 42.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 ZP** przeznaczonym na zieleni urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze i rowerowe.
- 2) zachowanie form kompozycji zieleni;
- 3) dopuszcza się zachowanie sześciu miejsc parkingowych dla terenu 3U, ze zjazdem od drogi 12KDW.

§ 43.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 ZI, 5 ZI, 6 ZI, 7 ZI, 8 ZI, 9 ZI, 10 ZI** przeznaczonymi na zieleni izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze.
- 2) szerokość ciągu pieszego do 3m;

- 3) przeznaczenie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń wysoką;
- 4) dla terenów 9ZI i 10ZI dopuszcza się 50% terenu przeznaczyć na ciągi piesze i rowerowe;
- 5) komponowanie zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów 4MNb-9MNb od drogi 2KDG i 19KDI;
- 6) szerokość terenów 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI w liniach rozgraniczających 10m;
- 7) szerokość terenu 9ZI w liniach rozgraniczających od 5m do 10m, jak na rysunku planu;
- 8) szerokość terenu 10ZI w liniach rozgraniczających 5m;
- 9) z uwagi na położenie terenów 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI oraz częściowo 9ZI w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenów zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 44.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 Z** przeznaczonym na zieleń, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze.
- 2) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 45.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 ZI** przeznaczonym na zieleń izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze.
- 2) komponowanie zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację od terenu 1UC;
- 3) przeznaczenie minimum 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) przeznaczenie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń wysoką;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- 6) od strony terenu 2MW/U wymaga się wprowadzenia środków ochrony czynnej przed uciążliwościami akustycznymi z terenu 1UC.

§ 46.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 ZI** przeznaczonym na zieleń izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze;
- 2) zachowanie lub uzupełnianie istniejących ukształtowanych zespołów zieleni;
- 3) przeprowadzenie dojazdu do terenu 4U/P;
- 4) przeznaczenie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń wysoką;
- 5) komponowanie zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów 2MW/U i 3MW/U od terenu 4U/P.

§ 47.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 ZI** przeznaczonym na zieleń izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) komunikacja – ciągi piesze;
- 2) zachowanie lub uzupełnianie istniejących ukształtowanych zespołów zieleni;
- 3) przeznaczenie minimum 75% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń wysoką;
- 4) komponowanie zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację od terenu 3U/P/KK dla terenów mieszkaniowych po zachodniej stronie od obszaru objętego planem;

- 5) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4;
- 6) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 48.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 I** ustala się przeznaczenie podstawowe - przeciwpożarowy zbiornik wodny;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w przypadku likwidacji basenu dopuszcza się połączenie z terenem 1U/P i zmianę przeznaczenia.

§ 49.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 E, 2 E, 3 E, 4 E, 5 E, 6 E** przeznaczonymi na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach 1E, 2E, 3E, 4E, 5E wysokość stacji transformatorowych do 5m.;
- 3) w strefie ograniczonego użytkowania na terenie 3E, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4;
- 4) z uwagi na położenie terenu 1E w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 50.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDG** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę główną 1/4, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,5m do 35,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 6) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 7) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 51.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDG** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę główną 1/4, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,5m do 36m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 6) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 7) zapewnienie możliwości zjazdu na ciągi pieszo-jezdne 13 KDWx - 17KDWx, dla pojazdów uprzywilejowanych;
- 8) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 52.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDG** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę główną 2/2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,5m do 48,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uzupełnieniem terenu jest teren 4KDG/US umożliwiający uzyskanie parametrów ulicy głównej 2/2.
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 4) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

- 6) dopuszcza się organizację miejsc postojowych wyłącznie pod estakadami;
- 7) wyznaczenie dróg dojazdowych łączących się z głównym układem komunikacyjnym, obsługujących tereny: 9U, 10US oraz tereny mieszkaniowe na południe od granicy planu.

§ 53.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDG/US** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) drogi publiczne – ulica główna 2/2;
 - 2) usługi sportu i rekreacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) teren może być objęty przeznaczeniem wymienionym w ust. 1 pkt 1 lub łącznie przeznaczeniami ust. 1 pkt 1-2;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie jednocześnie obydwu przeznaczeń pod warunkiem ich bezkolizyjności (np. estakada);
 - 3) usługi sportu i rekreacji dopuszcza się jedynie w formie stadionu sportowego pod warunkiem uwzględnienia parametrów drogi publicznej – ulicy głównej 2/2;
 - 4) zakaz lokalizacji nowych usług;
 - 5) teren stanowi uzupełnienie terenu 3KDG.

§ 54.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDZ** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę zbiorczą 1/4, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30m do 37,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy 2/2;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 4) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 7) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 8) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4;
- 9) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 55.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5m do 35,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4.
- 4) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 56.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę lokalną 1/4, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 19m do 20m;
- 2) maksymalna szerokość w liniach rozgraniczających: 75m i 40,5m w miejscach skrzyżowań z drogą 5KDZ oraz 8KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 4) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektu do likwidacji wskazanego na rysunku planu.

§ 57.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę lokalną 1/4, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 18m do 33,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;

- 3) w strefie ograniczonego użytkowania, wskazanej na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w § 8 ust. 8 pkt 3-4.

§ 58.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDD/ZI** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) drogi publiczne – ulica dojazdowa,
 - b) zieleń izolacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze i rowerowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14,5m do 23m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się organizację tylko jednostronnego chodnika;
 - 3) włączenie do drogi 2KDG na zasadach prawoskrętu;
 - 4) wymaga się podstawowego przeznaczenia terenu jako zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji drogi dojazdowej na terenie 26KDD/ZI i połączenia jej z drogą 2KDG;
 - 5) w przypadku, o którym mowa w pkt 4 wymaga się komponowania zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów zabudowy mieszkaniowej 4MNB.

§ 59.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **10 KDD** i **11 KDD** przeznaczonymi na drogi publiczne - ulice dojazdowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 14m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) z uwagi na położenie terenu 11KDD w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia tego terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 60.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 KDW** przeznaczonym na drogę wewnętrzną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 11,5m;
- 2) włączenie do drogi 2KDG na zasadach prawoskrętu.

§ 61.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **13 KDWx**, **14 KDWx**, **15 KDWx**, **16 KDWx**, **17 KDWx** przeznaczonych na ciągi pieszo-jezdne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6m z placem do zawracania;
- 2) z uwagi na położenie terenów w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia tego terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 62.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18 KDI** przeznaczonym na drogę publiczną - skrzyżowanie, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) bezkolizyjne przejście nad torami kolejowymi;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich z posesji za wyjątkiem zjazdu z terenu 2U zgodnie z § 25 ust. 2 pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji nowych miejsc postojowych;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 6) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 7) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 63.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19 KDI** przeznaczonym na drogę publiczną - skrzyżowanie, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczenie drogi dojazdowej łączącej się z głównym układem komunikacyjnym, obsługującej tereny mieszkaniowe na północ od granicy planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) zakaz zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 4) miejsca postojowe dopuszcza się jedynie przy drodze, o której mowa w pkt 1;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 6) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 7) z uwagi na położenie części terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 64.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20 KDI** przeznaczonym na drogę publiczną - węzeł komunikacyjny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymaga się połączenia dróg 3KDG i 5KDZ w formie skrzyżowania bezkolizyjnego;
- 2) bezkolizyjne przejście nad torami kolejowymi;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 4) zakaz zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej w kierunku drogi 5KDZ, jak na rysunku planu;
- 7) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy.

§ 65.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21 KDI** przeznaczonym na drogę publiczną - węzeł komunikacyjny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymaga się połączenia dróg 3KDG i 6KDL i drogi poza granicami planu – ul. Mieszka I w formie skrzyżowania bezkolizyjnego;
- 2) wyznaczenie drogi dojazdowej łączącej się z głównym układem komunikacyjnym, obsługującym tereny na południe od granicy planu;
- 3) bezkolizyjne przejście nad torami kolejowymi;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 5) zjazdy bezpośrednie z posesji dopuszcza się jedynie z włączeniem do drogi, o której mowa w pkt 2;
- 6) dopuszcza się organizację miejsc postojowych wyłącznie pod estakadami.
- 7) w przypadku braku miejsca na zlokalizowanie całości węzła komunikacyjnego na terenie 21KDI dopuszcza się realizację elementów węzła na terenie 25KS.

§ 66.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22 KDI** przeznaczonym na drogę publiczną - skrzyżowanie, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 2) zakaz zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 5) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 6) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 67.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 KDW** przeznaczonym na drogę wewnętrzną ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

§ 68.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **24 Kp** przeznaczonym na ciąg pieszki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4m;
- 2) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

§ 69.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **25 KS** przeznaczonym na obsługę komunikacji - parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zjazd od strony drogi 6KDL;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów:
 - a) obsługi parkingu,
 - b) wielopoziomowego parkingu;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a, maksymalna powierzchnia zabudowy 20m² i wysokość do 3m;
- 4) dopuszcza się realizację elementów węzła komunikacyjnego, o którym mowa w § 65, jedynie w przypadku braku miejsca na zlokalizowanie węzła na terenie 21KDI.

§ 70.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **26 KDD/ZI** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) drogi publiczne – ulica dojazdowa,
 - b) zieleni izolacyjna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - b) ciągi piesze i rowerowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20m do 25m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w przypadku realizacji zjazdu z terenu 1UC na teren 18KDI, wymaga się podstawowego przeznaczenia terenu jako zieleni izolacyjnej;
 - 3) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 wymaga się komponowania zieleni w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów zabudowy mieszkaniowej 4MNb.

§ 71.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27 KDI** przeznaczonym na drogę publiczną - węzeł komunikacyjny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) bezkolizyjne przejście nad torami kolejowymi;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 4) zakaz lokalizacji nowych miejsc postojowych;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 6) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 7) z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymaga się objęcia terenu zasadami ochrony, określonymi w § 6 pkt 4-5.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 72.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 73.

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