

**UCHWAŁA NR L/1028/17  
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 10 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac  
dworcowy” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz w związku z Uchwałą nr XIV/245/15 Rady Miasta Opola z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu, Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miasta Opola, iż nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola uchwalonego przez Radę Miasta Opola uchwałą nr LXXI/745/10 z dnia 26 sierpnia 2010 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, zawartych w kartach terenów, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ulica 1 Maja, od zachodu – ulica Krakowska, od południa – tereny kolejowe, od wschodu – ulica W. Reymonta oraz Wiadukt im. Żołnierzy Wyklętych prowadzący do ulicy A. Struga.

**§ 3.** 1. Ilekcć 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 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **karcie terenu** – należy przez to rozumieć zapis ustaleń w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu, ujętych w formie tabeli;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych, w sposób określony w ustaleniach;
- 8) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 10) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej, w tym umieszczania ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określenie dopuszczalnego pionowego wymiaru zabudowy mierzonego do każdego punktu stropodachu, zbiegu połaci dachowych, kalenicy, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki (bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum 5 m od elewacji zewnętrznej), od naturalnej rzędnej terenu, znajdującej się pionowo poniżej tego punktu, a zabudowa nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany (przegrody), z dopuszczeniem możliwości miejscowego cofnięcia części zabudowy za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 2 m, a powierzchnia cofnięcia nie może przekroczyć 30% powierzchni ściany elewacji;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części zabudowy;
- 14) **historycznej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, pokrywającą się z obrysem zabudowy pokazanej na rysunku planu jako zabytki;
- 15) **zakazie budowy budynków** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków na danym terenie;
- 16) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 10°;
- 17) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć rząd lub dwa rzędy drzew;

18) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

19) **objektach o szczególnych ograniczeniach** – należy przez to rozumieć obiekty niespełniające wymagań ładu przestrzennego, oznaczone na rysunku planu, dla których przepisy szczegółowe niniejszej uchwały przewidują szczególne ograniczenia w użytkowaniu.

2. Ilekroć w uchwale użyto zapisu:

1) **nie ustala się** – należy przez to rozumieć nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia regulowane przepisami prawa;

2) **nie dotyczy** – należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń na danym terenie.

3. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny, zawierający 3 lub więcej mieszkań albo zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) **zabudowę zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć jeden budynek zamieszkania zbiorowego lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) **usługi** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:

a) **usługi administracji** – należy przez to rozumieć urzędy – obiekty organów administracji państwowej, rządowej, samorządowej i wymiaru sprawiedliwości, ambasady, konsulaty, urzędy celne wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,

g) **usługi z zakresu obsługi turystyki** – należy przez to rozumieć:

- budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe, zajazdy, kwatery wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą,

- punkty informacji turystycznej,

h) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć:

- handel detaliczny – obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, przystosowane do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, apteki, sklepy zoologiczne,

- gastronomię – restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, fast-food, obiekty małej gastronomii,

- biura – budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, ich wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, biura podróży,

- drobne rzemiosło i usługi – punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, modystycznych, kaletniczych, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, studia tatuażu, kwaciarnie, punkty florystyczne, szalety,

- obiekty kongresowe, konferencyjne oraz kształcenia dodatkowego, w których odbywają się kursy, szkolenia oraz działalność wspomagającą proces nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

4. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw;
- 4) ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) elementy kompozycji:
  - a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) podcienie, przejścia lub przejazdy bramowe,
  - d) obiekty o szczególnych ograniczeniach,
  - e) akcenty architektoniczne;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
  - a) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) zabytki.

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

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 5. Uchwała się następujące karty terenów do planu:

1. Karta terenu nr 001

1) symbol i nr terenu:	1MW/U;
2) powierzchnia terenu:	27,99 a;
3) przeznaczenie terenu:	

a) podstawowe:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</li> <li>- zabudowa zamieszkania zbiorowego,</li> <li>- usługi administracji,</li> <li>- usługi z zakresu obsługi turystyki,</li> <li>- usługi obsługi ludności lub przedsiębiorstw,</li> </ul>
b) uzupełniające:	obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- historyczne,</li> </ul>
c) parametry zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zgodnie z pkt 6 lit. a,</li> <li>- liczba kondygnacji od 4 do 5,</li> <li>- wysokość zabudowy od 12 do 15 m,</li> </ul>
d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zgodnie z pkt 6 lit. a,</li> <li>- płaskie;</li> </ul>
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
a) dla zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz rozbudowy, nadbudowy,</li> <li>- zachowanie oryginalnych parametrów zabudowy,</li> <li>- zakaz zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu,</li> <li>- zachowanie otworów okiennych i drzwiowych,</li> <li>- zachowanie detalu architektonicznego,</li> </ul>
b) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie,</li> <li>- dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;</li> </ul>
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa pierzejowa,</li> <li>- podcienie, przejścia lub przejazdu bramowe,</li> <li>- zachowanie akcentu architektonicznego,</li> </ul>
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleń:	dopuszcza się na terenach lub dachach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz sytuowania na elewacjach budynków,</li> <li>- dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną;</li> </ul>
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,</li> <li>- w garażach wbudowanych w budynki,</li> </ul>
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 6KDI, 7KDL;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z miejskiej sieci wodociągowej, po niezbędnej jej rozbudowie,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul>
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie,</li> <li>- zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul>
c) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,</li> <li>- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,</li> </ul>
d) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia, po niezbędnej jej rozbudowie,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z miejskiego systemu ciepłowniczego, po niezbędnej jego rozbudowie,</li> <li>- dopuszcza się ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp</li> </ul>

	do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia,</li> <li>- sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul>
g) zapewnienie telekomunikacji:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej,</li> <li>- sytuowanie planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią,</li> <li>- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,</li> </ul>
h) gospodarka odpadami:	budowa miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i usuwania zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
a) szerokość frontu działki równa szerokości elewacji frontowej budynku,	
b) powierzchnia działki minimum 3 a,	
c) kąt położenia granic działek w stosunku do sąsiadującego pasa drogowego 85-90°;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
a) teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej,	
b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych.	

## 2. Karta terenu nr 002

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>2U/KS;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>107,62 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dworzec komunikacji autobusowej,</li> <li>- garaże wielostanowiskowe w kondygnacjach innych niż partery budynków,</li> <li>- usługi administracji,</li> </ul>
b) uzupełniające:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw,</li> <li>- obiekty i sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>- drogi wewnętrzne;</li> </ul>
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie ustala się,
b) linie zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- historyczne,</li> </ul>
c) parametry zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zgodnie z pkt 6 lit. a,</li> <li>- liczba kondygnacji nadziemnych od 3 do 5,</li> <li>- wysokość zabudowy od 9 do 22 m,</li> </ul>
d) dachy:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zgodnie z pkt 6 lit. a,</li> <li>- płaskie;</li> </ul>
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
a) dla zabytków oznaczonych na rysunku planu obowiązujące:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz rozbudowy, nadbudowy,</li> <li>- zachowanie oryginalnych parametrów zabudowy,</li> <li>- zakaz zmiany koloru, typu pokrycia i geometrii dachu,</li> <li>- zachowanie otworów okiennych i drzwiowych,</li> <li>- zachowanie detalu architektonicznego,</li> </ul>
b) ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązujące:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie,</li> <li>- dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;</li> </ul>
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa pierzejowa,</li> <li>- zakaz przebudowy i budowy obiektów o szczególnych ograniczeniach,</li> </ul>

	- podcienie zgodnie z rysunkiem planu o szerokości minimum 4,0 m, - akcent architektoniczny zgodnie z rysunkiem planu, - dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie części budynku i zwężenie podcieni do minimum 1,5 m w promieniu do 7 m od środka akcentu architektonicznego,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleni:	dopuszcza się na terenach, dachach lub elewacjach budynków,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	- zakaz sytuowania na elewacjach budynku, - dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią, - w garażach wbudowanych w budynki,
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 6KDI, 7KDL, 8KDL;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z miejskiej sieci wodociągowej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	- poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
d) zaopatrzenie w gaz:	z infrastruktury gazowej, w oparciu o gazociąg niskiego ciśnienia, po niezbędnej jej rozbudowie,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	- z miejskiego systemu ciepłowniczego, po niezbędnej jego rozbudowie, - dopuszcza się ogrzewanie obiektów z niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, w tym z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
g) zapewnienie telekomunikacji:	- z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, - sytuowanie planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią, - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
h) gospodarka odpadami:	budowa miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i usuwania zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
nie ustala się;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>	
do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;	
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
a) teren znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej,	
b) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych.	

### 3. Karta terenu nr 003

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>3KPP/ZP;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>86,16 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	- plac publiczny, - zieleni urządzona,
b) uzupełniające:	- usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw – gastronomia w ogródkach kawiarnianych,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty i sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>- drogi wewnętrzne,</li> <li>- drogi rowerowe,</li> <li>- ciągi piesze;</li> </ul>
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	- procent powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki,
b) linie zabudowy:	nie dotyczy,
c) parametry zabudowy:	nie dotyczy,
d) dachy:	nie dotyczy;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
b) dopuszczalny poziom hałasu dla „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” zgodnie z przepisami odrębnymi;	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
b) ze względu na położenie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie,</li> <li>- dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;</li> </ul>
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz przebudowy i budowy obiektów o szczególnych ograniczeniach,</li> <li>- zachowanie akcentu architektonicznego,</li> </ul>
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleni:	urządzona minimum 40%,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	zakaz sytuowania;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	nie ustala się,
b) realizacja miejsc postojowych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na parkingach wyznaczonych na terenach oraz zagłębionych pod ziemią,</li> <li>- w parkingu podziemnym,</li> </ul>
c) dostępność komunikacyjna:	od terenu 4KDL/KP, 7KDL, 8KDL;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z miejskiej sieci wodociągowej, po niezbędnej jej rozbudowie,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul>
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
c) odprowadzenie wód opadowych:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,</li> <li>- poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,</li> </ul>
d) zaopatrzenie w gaz:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia,</li> <li>- sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,</li> <li>- zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,</li> </ul>
g) zapewnienie telekomunikacji:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
zakaz podziału na działki;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
obszar przestrzeni publicznej.	



#### 4. Karta terenu nr 004

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>4KDL/KPP;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>23,9 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	- drogi publiczne – ulice lokalne, - plac publiczny
b) uzupełniające:	obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie dotyczy;
b) linie zabudowy:	nie dotyczy;
c) parametry zabudowy:	nie dotyczy;
d) dachy:	nie dotyczy;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
ze względu na położenie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy;
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy;
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy;
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy;
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się;
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy;
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy;
d) zieleń:	nie ustala się;
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	zakaz sytuowania;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się;
c) dostępność komunikacyjna:	dopuszcza się budowę drogi publicznej podziemnej;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z miejskiej sieci wodociągowej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury;
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury;
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie;
d) zaopatrzenie w gaz:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury;
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury;
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury;
g) zapewnienie telekomunikacji:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury;
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
zakaz podziału na działki;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>	
0%;	

<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>
obszar przestrzeni publicznej.

## 5. Karta terenu nr 005

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>5KP;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>8,35 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	publiczne ciągi piesze,
b) uzupełniające:	obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie dotyczy,
b) linie zabudowy:	nie dotyczy,
c) parametry zabudowy:	nie dotyczy,
d) dachy:	nie dotyczy;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
ze względu na położenie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleń:	dopuszcza się szpaler drzew,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	- z miejskiej sieci wodociągowej, po niezbędnej jej rozbudowie, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
zakaz podziału na działki;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	

<b>13) stawka procentowa, 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:</b>
0%;
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>
a) obszar przestrzeni publicznej.

## 6. Karta terenu nr 006

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>6KDI;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>81,83 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	drogi publiczne – skrzyżowania lub węzły,
b) uzupełniające:	obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie dotyczy,
b) linie zabudowy:	nie dotyczy,
c) parametry zabudowy:	nie dotyczy,
d) dachy:	nie dotyczy;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
ze względu na położenie w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej lub „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleni:	szpaler drzew,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
zakaz podziału na działki;	

<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>
nie ustala się;
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>
0%;
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>
obszar przestrzeni publicznej.

## 7. Karta terenu nr 007

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>7KDL;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>39,58 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	drogi publiczne – ulice lokalne,
b) uzupełniające:	obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie dotyczy,
b) linie zabudowy:	nie dotyczy,
c) parametry zabudowy:	nie dotyczy,
d) dachy:	nie dotyczy;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
ze względu na położenie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	nie ustala się,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleń:	szpaler drzew,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;

<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>
zakaz podziału na działki;
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>
nie ustala się;
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>
0%;
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>
obszar przestrzeni publicznej.

## 8. Karta terenu nr 008

<b>1) symbol i nr terenu:</b>	<b>8KDL;</b>
<b>2) powierzchnia terenu:</b>	<b>66,22 a;</b>
<b>3) przeznaczenie terenu:</b>	
a) podstawowe:	drogi publiczne – ulice lokalne,
b) uzupełniające:	obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
<b>4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>	
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	nie dotyczy,
b) linie zabudowy:	nie dotyczy,
c) parametry zabudowy:	nie dotyczy,
d) dachy:	nie dotyczy;
<b>5) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:</b>	
ochrona na podstawie przepisów odrębnych,	
<b>6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:</b>	
ze względu na położenie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny śródmieścia Opola obowiązuje:	- dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego względem siebie, - dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem kolorystyki, skali i formy do otoczenia;
<b>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:</b>	
a) tereny górnicze:	nie dotyczy,
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	nie dotyczy,
c) obszary osuwania się mas ziemnych:	nie dotyczy,
d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:	nie dotyczy,
e) pozostałe tereny i obiekty:	nie dotyczy;
<b>8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>	
a) ustalenia kompozycyjno-estetyczne:	zakaz przebudowy i budowy obiektów o szczególnych ograniczeniach,
b) ustalenia dla tymczasowych obiektów usługowych:	zakaz budowy,
c) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe:	zakaz budowy,
d) zieleń:	szpaler drzew,
e) nadziemne części urządzeń technicznych:	dostosowanie pod względem kolorystyki i formy do otaczającej zabudowy lub przysłonięcie ich zielenią ozdobną;
<b>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) realizacja miejsc postojowych:	nie ustala się,
c) dostępność komunikacyjna:	nie ustala się;
<b>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:</b>	
a) zaopatrzenie w wodę:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
c) odprowadzenie wód opadowych:	- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających, - poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym miejskim układem kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej poprzez systemy retencyjne na własnym terenie,
d) zaopatrzenie w gaz:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
e) zaopatrzenie w energię ciepłą:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	- z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetycznych sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia, - sytuowanie elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią, - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, - zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp do przebiegającej infrastruktury,
g) zapewnienie telekomunikacji:	zakaz budowy obiektów budowlanych i sadzenia drzew uniemożliwiających dostęp

	do przebiegającej infrastruktury,
h) gospodarka odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
<b>11) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
zakaz podziału na działki;	
<b>12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>	
nie ustala się;	
<b>13) stawka procentowa, 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:</b>	
0%;	
<b>14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:</b>	
obszar przestrzeni publicznej.	

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) Uchwała nr LXVIII/693/10 Rady Miasta Opola z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Struga w Opolu;
- 2) Uchwała nr LXII/641/10 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście III” w Opolu.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

**Marcin Ociepa**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PLAC DWORCOWY" W OPOLU





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/1028/17

Rady Miasta Opola

z dnia 10 listopada 2017 r.

## WYKAZ ZABYTEKÓW

w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu

Zabytki nieruchome, w tym:

### 1. Układ urbanistyczny

zabytek	adres (lokalizacja)	dodatkowe informacje
historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Opolu	śródmieście	strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Opolu	śródmieście	strefa „B” ochrony konserwatorskiej

### 2. Działa architektury i budownictwa, oznaczone na rysunku planu:

zabytek	adres (lokalizacja)	dodatkowe informacje
budynek mieszkalny	ul. Armii Krajowej 1a	
budynek mieszkalny	ul. Armii Krajowej 1b	
budynek mieszkalny	ul. Armii Krajowej 1c	
budynek mieszkalny	ul. 1 Maja 6	
budynek mieszkalny	ul. W. Reymonta 30	
budynek mieszkalny	ul. W. Reymonta 32	
budynek mieszkalny	ul. W. Reymonta 34	



**ROZSTRZYGNĘCIE  
RADY MIASTA OPOLA**

**w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

**1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:**

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie inwestycje związane z przebudową i budową układu komunikacyjnego, w tym:
  - a) plac publiczny oraz zieleń urządzona – 3KPP/ZP,
  - b) tereny dróg publicznych – ulice lokalne oraz plac publiczny – 4KDL/KPP,
  - c) tereny publicznych ciągów pieszych – 5KP,
  - d) tereny dróg publicznych – skrzyżowania lub węzły – 6KDI,
  - e) tereny dróg publicznych – ulice lokalne – 7KDL, 8KDL;
- 3) inwestycje komunikacyjne określone w pkt 2 obejmują urządzenia towarzyszące.

**2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej oraz gospodarka odpadami;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zadania związane z gospodarką odpadami realizowane są również zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Opola;
- 6) inwestycje mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet miasta w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub odbywać się będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/1028/17

Rady Miasta Opola

z dnia 10 listopada 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIASTA OPOLA**

**w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnia się w części uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „plac dworcowy” w Opolu, dotyczącej zmiany parametrów zabudowy tj. zwiększenia wysokości projektowanej zabudowy centrum przesiadkowego do 24 m, ponieważ projektowany obiekt nie przekracza 22 m, a poza tym wprowadzona korekta umożliwiłaby usytuowanie obiektu zbyt wysokiego w stosunku do otaczającej zabudowy. Wprowadzono zatem korektę w zapisach planu zwiększając jedynie z 21 m do 22 m wysokość zabudowy. Nie uwzględniono również zmiany przebiegu linii zabudowy, ponieważ projektowany obiekt nie przekracza jej i dopuszczenie zabudowy na tereny dróg publicznych byłoby nieuzasadnione. Poza tym nie uwzględniono zaproponowanej korekty pisarskiej tj. wprowadzenia zapisu: „*dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio w granicach sąsiednich działek budowlanych*”, ponieważ zapisy skonstruowano w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które w §12 ust. 2 stanowi o możliwości sytuowania budynków **przy granicy** działek.