

UCHWAŁA NR XXXVI / 379 / 08
RADY MIASTA OPOŁA
z dnia 25 września 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście II – centrum” w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz w związku z Uchwałą Nr LII/574/05 Rady Miasta Opola z dnia 20 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście II – centrum” w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (Uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i Uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście II – centrum” w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wykaz zabytków, stanowiący załącznik nr 2;
- 2) 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;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4.

4. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych zawierających:
 - a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć,
 - b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;
- 2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2. 1. Granice planu, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ul. Nysy Łużyckiej, od wschodu – ul. Henryka Sienkiewicza i pl. Mikołaja Kopernika, od południa – ul. Stefanii Sempołowskiej i ul. Krakowska, od zachodu – Młynówka.

2. Obszar objęty planem stanowi centrum miasta obejmujące zabudowę śródmiejską.

§ 3. 1. Ilekroć 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 oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 6) **przeznaczeniu terenu (podstawowym przeznaczeniu terenu)** – rozumie się przez to kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach;
- 7) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa pkt 6 jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych części budowli;
- 9) **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;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, z dopuszczeniem możliwości:
 - a) miejscowego wysunięcia części budynku (ryzality, balkony, wykusze itp.) przed wskazaną linię, na maksymalną głębokość 1m,
 - b) miejscowego cofnięcia części budynku za wskazaną linię, pod warunkiem, że głębokość cofnięcia nie może przekroczyć 5% długości elewacji frontowej budynku.Jeżeli linia zabudowy jest jednocześnie linią rozgraniczającą ulicy lub placu, mogą być wysunięte tylko części budynku powyżej parteru.
- 11) **objektach dysharmonizujących** – należy przez to rozumieć obiekty, które pod względem funkcji, stylu, formy, gabarytów bądź stanu technicznego nie pasują do otaczających budynków;
- 12) **zakazie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych** – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków gospodarczych i garażowych na terenie oraz zakaz odbudowywania;
- 13) **zakazie lokalizacji budynków** – należy przez to rozumieć:
 - a) zakaz zwiększania liczby budynków na terenie,
 - b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych zgodnie z pkt 12;
- 14) **zakazie nadbudowy** – należy przez to rozumieć, że nie obejmuje on lukarn z jednym oknem o powierzchni nie większej od powierzchni okna znajdującego się pod lukarną na niższej kondygnacji oraz pod warunkiem:
 - a) jednolitych lukarn i okien na całym dachu,
 - b) dopuszcza się różne lukarny jeżeli wynikają z projektu przebudowy całego dachu;
- 15) **zakazie rozbudowy** – należy przez to rozumieć, że z wyjątkiem obiektów do likwidacji, dopuszcza się rozbudowę do 5% powierzchni zabudowy, niezbędną do zapewnienia możliwości użytkowania obiektu;
- 16) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora;
- 17) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
- 18) **przejeździu lub przejeździe do zachowania** – należy przez to rozumieć wydzielony w budynku przejazd łączący ulicę z wnętrzem blokowym;
- 19) **poprawieniu estetyki elewacji** – należy przez to rozumieć ukształtowanie elewacji wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
- 20) **przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania** – należy przez to rozumieć reprezentacyjną przestrzeń o nieograniczonym dostępie, wpisującą się w otaczającą zabudowę oraz odznaczającą się wysokim poziomem estetycznym zagospodarowania z zastosowaniem szlachetnych materiałów;
- 21) **dachu płaskim** – dach o kącie nachylenia od 0° do 10°;

2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** – należy przez to rozumieć lokalizację budynku mieszkalnego, zawierającego 3 lub więcej mieszkań albo zespołu takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 3) **zabudowę zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą, a także obiekty do stałego pobytu ludzi takie jak domy dziecka, domy dla osób starszych, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą ;
- 4) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami** – należy przez to rozumieć, że teren może być przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lub usługi, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 5) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania; zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej, o których mowa w przepisach szczegółowych nie dotyczy wejść do mieszkań towarzyszących;
- 6) **usługi** – należy przez to rozumieć, usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, administracji, biurowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, rzemiosło usługowe oraz im podobne, z wyjątkiem wymienionych w pkt 8-13;
- 7) **usługi administracji** – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, rządowej i samorządowej, a także obiekty do stałego pobytu ludzi takie jak areszty, więzienia, zakłady poprawcze, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 8) **usługi zdrowia** – należy przez to rozumieć szpitale, przychodnie, poradnie medyczne, zakłady opiekuńczo-lecznicze oraz żłobki wraz z obiektami towarzyszącymi, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;
- 9) **usługi oświaty** – należy przez to rozumieć prywatne i publiczne przedszkola i szkoły, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;
- 10) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 11) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć kryte obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 12) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z zabudową zamieszkania wspólnot religijnych i obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne;
- 13) **usługi obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe oraz bazy transportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak placówki zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury;
- 15) **ciąg pieszo-jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, o nawierzchni rozbitnej, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, gdzie pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed pojazdem;
- 16) **ciąg pieszo-rowerowy** – należy przez to rozumieć drogę dla pieszych i dla rowerów, na której w przypadku niewydzielenia ścieżki rowerowej pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed rowerem.

3. 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 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,
 - 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) obiekty do likwidacji,
 - d) obiekty dysharmonizujące,
 - e) przejścia lub przejazdy do zachowania,
 - f) przejścia lub przejazdy projektowane,
 - g) elewacje do specjalnego opracowania,
 - h) dominanty,
 - i) akcenty architektoniczne,
 - j) osie widokowe do zachowania;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - a) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków,
 - b) obiekty zabytkowe chronione zapisami planu,
 - c) zabytkowe kapliczki i krzyż,
 - d) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - e) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - f) ciąg widokowy strefy „E” ochrony ekspozycji Starego Miasta,
 - g) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków,
 - h) granica układu urbanistycznego ujętego w rejestrze zabytków,
 - i) dobra kultury współczesnej,
 - j) pomniki przyrody,
 - k) drzewostan istniejący do zachowania.

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

Ustalenia wspólne

§ 5. 1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

- 1) zakaz usług obsługi komunikacji;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, małą architekturę, komunikację wewnętrzną oraz urządzenia budowlane jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi;
- 5) dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych po spełnieniu warunków:
 - a) zachowanie przejść i przejazdów,
 - b) zastosowanie materiałów naturalnych i szlachetnych,
 - c) dostosowanie stylu do budynków.
- 6) zakaz organizacji handlu obwoźnego z wyjątkiem incydentalnych kiermaszów związanych z czasową imprezą;
- 7) zakaz lokalizowania wolnostojących: garaży jednostanowiskowych i ich zespołów, budynków gospodarczych i wiat z wyjątkiem przystanków autobusowych oraz osłon pojemników przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów;

2. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się wspólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązują:
 - a) pierzejowy, kwartałowy układ zabudowy,
 - b) dostosowanie gabarytem i formą do istniejących kamienic i obiektów zabytkowych przy uzupełnianiu zabudowy w brakujących miejscach, wskazanych liniami zabudowy,
 - c) dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczone liniami zabudowy,
 - d) zakaz grodzenia wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz blokowych,
 - e) dopuszczenie przykrycia dziedzińców i wewnątrz blokowych dachem przeszklonym,
 - f) kreowanie wzdłuż ulic i ciągów pieszych usług centrotwórczych o różnej hierarchii

- ważności,
- g) kształtowanie elewacji nowych obiektów nawiązujące podziałami w elewacji i detalem architektonicznym do kamienic mieszczańskich z uwzględnieniem podziałów na posesje zbliżonych do podziałów historycznych,
 - h) wysokość uzupełniającej zabudowy nie przekraczająca wysokości zabytkowej zabudowy i nawiązująca do wysokości gzymsu względnie kalenicy dachu kamienic lub obiektów bezpośrednio sąsiadujących,
 - i) dowolna geometria dachów,
 - j) zasada jednolitości podziału okien na każdej elewacji, w przypadku ich wymiany z zastrzeżeniem lit.k,
 - k) dopuszczenie różnych podziałów okien jeżeli wynikają z projektu zmiany całej elewacji,
 - l) dopuszczenie przebudowy loggii i balkonów wyłącznie według jednego projektu całej elewacji,
 - m) wbudowania wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w budynki, względnie stosowania modułów podziemnych;
- 2) w zakresie układu geometrycznego ulic (w tym ciągów pieszo-jezdnych) i ciągów pieszych obowiązuje:
- a) zachowanie przejść i przejazdów bramowych łączących poszczególne dziedzińce i wnętrza blokowe,
 - b) zaakcentowanie w posadzce ulic i placów głównych wejść do budynków użyteczności publicznej;
- 3) w zakresie ochrony osi widokowych oraz ekspozycji dominant i akcentów architektonicznych obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w pasie o szerokości obustronnie po 2m od osi widokowych,
 - b) zakaz lokalizacji szyldów reklam przesłaniających osie widokowe,
 - c) zakaz przesłaniania zielenią i obiektami budowlanymi istniejących dominant i akcentów architektonicznych;
- 4) w zakresie iluminacji obowiązuje:
- a) iluminacja stała obejmująca najbardziej wartościowe pod względem kulturowym obiekty i miejsca wzdłuż Młynówki i Odry oraz placów publicznych,
 - b) iluminacja okolicznościowa związana ze świątami wzbogacająca iluminację stałą,
 - c) jednolita forma oświetlenia ulicznego w formie latarni ulicznych,
 - d) podświetlenie numerów adresowych, nazw ulic, w jednolitej formie dla obszarów w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 5) w zakresie reklamy obowiązuje:
- a) zakaz umieszczania wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i w formie wolnostojących konstrukcji,
 - b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych,
 - c) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw po spełnieniu następujących warunków:
 - usytuowanie wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, na wysokości nie przekraczającej gzymsu dzielącego parter od pozostałych kondygnacji,
 - dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji poprzez opracowanie projektów szyldów w sposób indywidualny tak, aby nie stanowiły wyłącznie roli informacyjnej ale były także elementem plastycznym i kolorystycznym dostosowanym do charakteru obiektu,
 - dla kilku tablic lub szyldów na jednej elewacji ujednolicenie gabarytu, formy i stylu,
 - zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego budynków oraz osi widokowych wskazanych na rysunku planu,
 - przyjęcie wskaźnika ilościowego 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji,
 - d) zakaz umieszczania reklam na bocznych ścianach budynków, z wyjątkiem ścian wskazanych w przepisach szczegółowych.

§ 6. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wspólne zasady ochrony, kształtowania środowiska i przyrody:

- 1) rewaloryzacja i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla drzewostanu istniejącego do zachowania, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz konserwacji,
 - b) zakaz wycinania,

- c) dopuszcza się wycinanie drzew, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika, uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;
- 3) zagospodarowanie wewnątrz blokowych i dziedzińców z zastosowaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego indywidualnie dla poszczególnych terenów w rozdziale;
- 4) zagospodarowanie wewnątrz blokowych zielenią o wysokich walorach kompozycyjnych, z elementami małej architektury;
- 5) wprowadzanie zieleni pnącej do wewnętrznych dziedzińców i pasaży usługowych;
- 6) szczególny dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;
- 7) rekompozycja zieleni nad Młynówką z uwzględnieniem ekspozycji *Opolskiej Wenecji*;
- 8) zakaz lokalizowania nowych obiektów i urządzeń szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, względnie obniżyć ekologiczny standard warunków zamieszkiwania;
- 9) eliminacja ponadmiejskiego ruchu tranzytowego;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 12) zakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy imprez masowych oraz inwestycji celu publicznego;
- 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) zakaz, o którym mowa w pkt 13 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 z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 pkt 3;
- 15) ochrona wód podziemnych - Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowice-Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole-Zawadzkie - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3, ust. 4 i ust. 9;

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

- 1) dla obiektów budowlanych i układu urbanistycznego ujętych w rejestrze zabytków, pokazanych na rysunku planu i wskazanych w załączniku nr 2, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle ujęte w załączniku nr 2 pokazane na rysunku planu jako obiekty zabytkowe chronione zapisami planu;
- 3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dla obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych: gabarytów, kształtów dachów, rodzajów materiałów pokrycia dachu oraz wykończeń ścian zewnętrznych, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych (sklepienia, klatki schodowe, sztukaterie itp.), również w przypadku odbudowy,
 - b) przywracanie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remonty oraz wymiany stolarki otworowej niezgodne z zasadami konserwatorskimi,
 - c) zakaz rozbudowy,
 - d) dopuszcza się przebudowę mającą na celu adaptację poddasza na cele mieszkaniowe lub usługowe pod warunkiem zachowania kształtu dachu,
 - e) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych obiektów zabytkowych wszelkich urządzeń technicznych;
- 4) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu:
 - a) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje ścisłe centrum starego miasta na południe od dróg 3KDx i 3KDL,
 - b) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje pozostałe tereny w granicach planu poza granicami strefy, o której mowa w lit.a, na północ od dróg 3KDx i 3KDL,
 - c) strefę „OW” obserwacji archeologicznej, która obejmuje centrum starego miasta w granicach dawnych murów miejskich i pokrywa się z granicami układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej.: 149/55 z 19.01.1955r.),

- d) ciąg widokowy strefy „E” ochrony ekspozycji Starego Miasta;
- 5) dla obszarów w granicach strefy „A”, o której mowa w pkt 4 lit.a wymaga się:
 - a) dostosowania nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do już istniejących o wartościach zabytkowych, sąsiadujących z danym terenem,
 - b) w przypadku odbudowy budynków innych niż określone w pkt 1 i pkt 2 dostosowania skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych, do sąsiadujących obiektów zabytkowych,
 - c) zakazu dominacji nowej zabudowy nad zabudową historyczną,
 - d) uzupełniania zabudowy w formie pierzejowej, kwartałowej,
 - e) zakazu lokalizacji na terenie lub instalowania na elewacjach i dachach budynków urządzeń technicznych i reklamowych, bez powiązania z formą i detalem architektonicznym budynku,
 - f) zachowanie zarysu historycznych kwartałów zabudowy,
 - g) zachowania historycznego rysunku ulic dopuszczając wtopienie krawężników w nawierzchnię,
 - h) stosowania kostki i płyt kamiennych w nawierzchniach ulic i placów z wyjątkiem dróg: 2KDL, 3KDL, 5KDL,
 - i) stosowania materiałów naturalnych, szlachetnych (np. kamień, drewno) przy wprowadzanych elementach małej architektury, szyldach, okuciach drzwiowych i okiennych,
 - j) stosowania materiałów naturalnych, ceramicznych (np. kamień, drewno, cegła licowa, dachówka) dla zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi do gromadzenia odpadów, wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym – zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej i blachy,
 - k) stosowania kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i zachowanej ikonografii,
 - l) uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wyglądu tablic informacyjnych, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 5 lit.c, lit.d,
 - m) dostosowanie nowych form architektonicznych na elewacjach (np. zadaszona stref wejściowych do budynków , przebudowa wejść) do skali i wystroju budynku,
 - n) dopuszcza się lokalizację kontenerów i pojemników do segregacji odpadów na publicznych drogach, placach ciągach pieszych i pieszo-jezdnym pod warunkiem uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: wielkości, materiałów i kolorystyki,
 - o) stosowania znaków drogowych pionowych o wielkości mini (MI), z wyjątkiem dróg 3KDL, 5KDL, 3KDD, 5KDD, 6KDD;
- 6) dla obszarów w granicach strefy „B”, o której mowa w pkt 4 lit.b wymaga się:
 - a) dostosowania nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań materiałowych do już istniejących o wartościach zabytkowych, sąsiadujących z danym terenem,
 - b) w przypadku odbudowy budynków innych niż określone w pkt 1 i pkt 2 dostosowania skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych oraz rozwiązań do sąsiadujących obiektów zabytkowych,
 - c) stosowania materiałów naturalnych, ceramicznych (np. kamień, drewno, cegła licowa, dachówka) dla zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym – zakaz stosowania siatki ogrodzeniowej i blachy,
 - d) stosowania kolorystyki w nawiązaniu do historycznych przekazów i ikonografii;
- 7) dla obszarów w granicach strefy „OW”, o której mowa w pkt 4 lit.c wymaga się:
 - a) uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) wykonywania ewentualnych prac ziemnych jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe;
- 8) w ciągu widokowym strefy „E”, o którym mowa w pkt 4 lit.d obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i koron drzew nowych nasadzeń zakłócających widok w kierunku Starego Miasta (Małego Rynku, ul. Św. Wojciecha i wieży ratuszowej);
- 9) obejmuje się ochroną fontannę na terenie 8ZP oraz przystanek autobusowy na terenie 5KDD, pokazane na rysunku planu, jako dobra kultury współczesnej;
- 10) dla obiektów, o których mowa w pkt 9 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz przebudowy, nadbudowy, rozbudowy,
 - b) zakaz adaptacji na cele usługowe,
 - c) dopuszcza się przeniesienie;
- 11) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 3, pkt 5, pkt 6, pkt 7 i pkt 8 po spełnieniu zaleceń konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub po uzyskaniu uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w przepisach odrębnych;
 - 12) w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty (w otoczeniu) mogące zniszczyć lub uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. 1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) Plac Św. Sebastiana - 1Kpp;
- 2) Wzgórze Zamkowe – 5ZP;
- 2) Mały Rynek - 4Kpp;
- 3) Rynek - 3Kpp;
- 4) ul. Krakowska / ul. Książąt Opolskich - 4Kp, 5Kp, 11Kp, 13Kp, 5Kpp oraz 5KDD na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp;
- 5) ul. Szpitalna - 6KDx;
- 6) Odra / Młynówka - 2ZP, 4KDx, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 7ZP, 9ZP, 12U oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP
- 7) Plac Wolności – 8ZP, 10ZP.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości oraz parcelacji gruntów:

- 1) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podziały wzdłuż linii rozgraniczających tereny oraz jeżeli przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakaz wydzielania dla budynków, przy wyodrębnianiu własności lokali, działek niespełniających wymogów działki budowlanej;
- 4) nakaz regulacji wg przepisów odrębnych, granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej wydzielonych przy wyodrębnianiu własności lokali.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną i ppoż.,
 - b) elementów małej architektury,
 - c) wiat przystanków autobusowych i punktów handlowych stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) na parkingach wyznaczonych na terenach,
 - b) w garażach wielostanowiskowych,
 - c) w garażach wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
 - d) na parkingach przyulicznych;

- 3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów budowlanych, pod ziemią z wyjątkiem tych dla których wyznaczono odrębne tereny;
 - 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych, za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;
 - 5) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach odrębnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;
 - 6) 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;
 - 7) nakaz przeniesienia lub odpowiedniego zmodernizowania, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora, w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej;
 - 8) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;
 - 9) nakaz lokalizacji obustronnych chodników wzdłuż dróg publicznych z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych z zastrzeżeniem pkt 10, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 10) nie wymaga się lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych wskazanych niniejszym planem, w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem ich realizacji wzdłuż tych dróg na terenach sąsiednich;
 - 11) dla wszystkich inwestycji i zmian w zakresie infrastruktury, nakaz uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
 - 12) możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy odrębne;
 - 13) jednoczesna modernizacja ulic i placów wraz z oświetleniem i przebudową bądź modernizacją oraz realizacją sieci uzbrojenia podziemnego.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zaopatrzenie terenów z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;
 - 2) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażenie w hydranty zewnętrzne.
3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) odprowadzanie ścieków poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej po jego niezbędnej rozbudowie;
 - 2) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;
 - 3) zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków: szczelnych zbiorników wybieralnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, itp.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wyposażenie istniejących i planowanych: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, parkingów, w system rozdzielczej kanalizacji deszczowej i powiązanie z istniejącym miejskim układem kanalizacji ogólnospławnej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu istniejących i planowanych: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, rozdzielczym systemem kanalizacji deszczowej do istniejącego układu miejskiej kanalizacji ogólnospławnej;
 - 3) przełączenie istniejących odprowadzeń wód opadowych w przypadku modernizacji systemu kanalizacji ogólnospławnej i wykonaniu zbiorczej, rozdzielczej kanalizacji deszczowej;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.
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 niskiego ciśnienia;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dostawa ciepła, 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, energii elektrycznej i odnawialnej, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 4) nie dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł na paliwa stałe;
 - 5) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu ich modernizacji.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;
 - 2) lokalizacja planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wymaga dojazdu do dróg publicznych;
 - 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące na terenie inwestora.
8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
 - 2) utrzymanie lokalizacji istniejących stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS);
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej (BTS):
 - a) o wysokości do 1,5m,
 - b) umieszczonych na dachach budynków, z wyjątkiem budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) nie uważa się za mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe budynków z mieszkaniami towarzyszącymi;
 - 4) zakaz lokalizacji wolnostojących naziemnych stacji telefonii komórkowej, stacji radiowych oraz masztów antenowych.
9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów, wydzielanych w budynkach;
 - 3) w przypadku braku możliwości wydzielenia pomieszczeń, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się segregację i przechowywanie odpadów w szczelnych pojemnikach znajdujących wyłącznie pod zadaszonymi osłonami lub w pomieszczeniach ze ścianami pełnymi lub ażurowymi.

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

§ 13. Określa się stawkę procentową w wysokości 0%, 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.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 4 działek na terenie:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 15m,
 - b) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 1KDx od 80° do 90°;
- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 7) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony ciągu pieszo-jezdnego 1KDx 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 8) maksymalna wysokość budynków 17m;
- 9) dla obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu:
 - a) odbudowa maksymalnie do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych i wysokości 17m,
 - b) dopuszcza się rozbudowę do 5% obecnej powierzchni zabudowy,
 - c) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz ilości kondygnacji nadziemnych – 11;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) wyznaczenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 5 działek na terenie o minimalnej szerokości frontu działki 14m;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4 z warunkiem obniżenia części budynku zlokalizowanego od strony terenu 1UK do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 11) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu ciągu pieszo-jezdnego 1KDx:
 - a) 16m dla budynków graniczących od północy z budynkiem przy ul. Rybackiej 13,
 - b) 13m dla budynków graniczących od południa z budynkiem przy ul. Rybackiej 13;
- 12) dla budynku zabytkowego przy ul. Rybackiej 13:
 - a) dopuszcza się nadbudowę i zmianę geometrii dachu w celu adaptacji poddasza,
 - b) dopuszcza rozbudowę poza linię zabudowy o powierzchni zabudowy do 18m², w miejscu pokazanym na rysunku planu jako obiekty w trakcie realizacji oraz obiekty projektowane,
 - c) maksymalna wysokość budynku 13m, mierzona od poziomu terenu ciągu pieszo-jezdnego 1KDx,
 - d) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznych ścianach wskazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 13) wyznaczenie nie mniej niż 40 miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

- 14) nakaz, o którym mowa w pkt 13 nie dotyczy działki nr 50 z istniejącym budynkiem zabytkowym przy ul. Rybackiej 13;
- 15) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 3, pkt 6, pkt 11.

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

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) wyznaczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 5;
- 9) dla nowej zabudowy od strony terenu 4KDx lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych 4 z warunkiem dopuszczenia piątej kondygnacji w poddaszu użytkowym;
- 10) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 11) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości budynków zabytkowych przy ul. M. Konopnickiej 4 i 6;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 13) zachowanie dojść dla mieszkańców do miejsc gromadzenia odpadów zlokalizowanych na terenie 1KS/ZP;
- 14) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) wyznaczenie miejsc postojowych dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i minimalnie 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 16) wyznaczenie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu, wzdłuż historycznego przebiegu ulicy Rybackiej, spełniającego wymagania dotyczące dróg pożarowych;
- 17) zachowanie historycznego rysunku ulicy Rybackiej dopuszczając wtopienie krawężników w nawierzchnię;
- 18) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 3, pkt 6, pkt 11.

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

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki,
 - b) nie dopuszcza się usług gastronomii i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterenach i kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 8) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 9) maksymalna wysokość budynków 17m;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) zachowanie dojść dla mieszkańców do terenu 1KS/ZP i zlokalizowanych tam miejsc gromadzenia odpadów;

- 12) usytuowanie akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) wyznaczenie miejsc postojowych dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie i minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 14) obsługa komunikacyjna od terenu 2KDD i 2KDx;
- 15) wyznaczenie wewnętrznego ciągu pieszo jezdnego zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) wyznaczenie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterrenach i kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie na usługi całego budynku jedynie w miejscu proponowanej zabudowy w narożniku między budynkami na ul. Książąt Opolskich 46 i ul. Sądowej 11a;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się podziały działek o:
 - a) minimalnej powierzchni działki 2 ary,
 - b) kącie położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej ulic 2KDL, 4KDL i 5KDL, w przedziale od 80° do 90°;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 10) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 11) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 12) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości budynków zabytkowych przy ul. Sądowej;
- 13) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 14) zachowanie dojazdów dla mieszkańców do miejsc gromadzenia odpadów zlokalizowanych terenie 2KS/ZP;
- 15) usytuowanie akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu;
- 17) wyznaczenie przejazdów na teren 2KS/ZP, oznaczonych na rysunku planu;
- 18) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 6, pkt 11.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterrenach i kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie na usługi całego budynku jedynie przy ul. H. Sienkiewicza 33 na działce 36/1 oraz jego rozbudowy i oficyn;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 2KS/ZP, 3U/MW i 3KS/ZP w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 9) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;

- 10) dla oficyn i rozbudowy budynku przy ul. H. Sienkiewicza 33 na działce 36/1 lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;
- 11) maksymalna wysokość poziomego parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 12) maksymalna wysokość budynków 17m dla budynków 4-5 kondygnacyjnych i 10m dla budynków 2-3 kondygnacyjnych;
- 13) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 14) zachowanie dojść dla mieszkańców budynków przy ul. H. Sienkiewicza 35 i 37 do terenu 2KS/ZP i zlokalizowanych tam miejsc gromadzenia odpadów;
- 15) zachowanie dojść dla mieszkańców budynków przy ul. H. Sienkiewicza 23, 25, 27, 29, 31, 33 do terenu 3KS/ZP i zlokalizowanych tam miejsc gromadzenia odpadów;
- 16) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznych ścianach budynków wskazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 17) wyznaczenie miejsc postojowych dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimalnie 1 miejsce na 1 mieszkanie i minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 18) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych z wyjątkiem działki, o której mowa w pkt 10;
- 19) zachowanie przejść bramowych oznaczonych na rysunku planu;
- 20) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7, pkt 6, pkt 11.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterenach i kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 5) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 4 z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się piątą kondygnację w poddaszu głównego budynku przy ul. Książąt Opolskich 36b oraz budynku przy ul. Książąt Opolskich 38;
- 9) dopuszcza się rozbudowę zabytkowego budynku przy ul. Książąt Opolskich 36b w miejscu wskazanym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem:
 - a) przeznaczenia wyłącznie na funkcję mieszkaniową,
 - b) zachowania gabarytów 4 kondygnacyjnej oficyny ze stromym dachem,
 - c) zlokalizowania w przyziemiu budynku pomieszczenia gromadzenia odpadów dla mieszkańców budynków przy ul. Książąt Opolskich 36b i 38 oraz budynków przy ul. Kard. B. Kominka 2 i 2a;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) zachowanie ogólnodostępnego dojścia dla mieszkańców do terenu 4KS/ZP i zlokalizowanych tam miejsc gromadzenia odpadów;
- 12) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 13) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu;
- 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) usługi można lokalizować tylko w parterach budynków, suterenach i kondygnacjach podziemnych pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 5) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 10) zachowanie ogólnodostępnych dojazdów dla mieszkańców do terenu 4KS/ZP i zlokalizowanych tam miejsc gromadzenia odpadów;
- 11) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 12) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 13) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego łączącego tereny 2UK i 4KS/ZP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się podziały w celu wydzielenia działek budowlanych dla wskazanej planem nowej zabudowy przy ul. Szpitalnej, o której mowa w pkt 11 lit.b;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) dopuszcza się nadbudowę do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych budynków przy ul. B. Koraszewskiego 17,21,23, pod warunkiem umieszczenia piątej kondygnacji w poddaszu dachu stromego,
 - d) dopuszcza się nadbudowę do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych budynku przy ul. Szpitalnej 6, pod warunkiem umieszczenia piątej kondygnacji w poddaszu dachu stromego oraz zachowania od strony ulicy istniejącego dachu stromego czwartej kondygnacji;
 - e) dopuszcza się nadbudowę do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych budynku przy ul. Szpitalnej 4, pod warunkiem umieszczenia czwartej kondygnacji w poddaszu dachu stromego co uznaje się za spełnione przy zastosowaniu dachu stromego, od strony ul. Szpitalnej i ul. Krupniczej oraz dachu płaskiego od podwórza;
- 11) dla nowej zabudowy:
 - a) jako rozbudowy budynku przy ul. B. Koraszewskiego 21 lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5, pod warunkiem umieszczenia piątej kondygnacji w poddaszu dachu stromego,
 - b) od strony ul. Szpitalnej:
 - lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 5, pod warunkiem umieszczenia czwartej i piątej kondygnacji w poddaszu dachu stromego,
 - lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów dla całego terenu w wyodrębnionym

- pomieszczeniu w budynku,
 - wyznaczenie przejazdu oznaczonego na rysunku planu,
 - podział elewacji zgodnie z historycznym podziałem parceli,
 - c) maksymalna wysokość 15m,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - e) wyznaczenie przejazdu oznaczonego na rysunku planu;
- 12) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
 - 13) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
 - 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się wyłącznie nadbudowę do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych, budynku zabytkowego przy ul. Szpitalnej 3a oraz współczesnych oficyn zabytkowych budynków przy ul. B. Koraszewskiego 1,3,5;
- 9) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3,
 - b) maksymalna wysokość 10m,
 - c) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 10) oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;

- 9) zakaz lokalizacji budynków;
- 10) zakaz rozbudowy;
- 11) dopuszcza się wyłącznie nadbudowę części budynku przy ul. B. Koraszewskiego 2-6 w miejscu pokazanym na rysunku planu jako nr 6, pod warunkiem podwyższenia budynku maksymalnie o 1 kondygnację i nakryciu dachem stromym takim jak istniejący;
- 12) dla istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu jako obiekt dysharmonizujący:
 - a) należy zapewnić dojazd od terenu 3Kp,
 - b) wymaga się osłonięcia lub zmiany elewacji w celu wkomponowania jej w otoczenie,
 - c) wymaga się wprowadzenia zieleni urządzonej z elementami małej architektury wokół obiektu,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - e) dopuszcza się zmianę lokalizacji;
- 13) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego tereny 10MW/U i 11MW/U, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 14) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 15) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie budynku przy ul. Książąt Opolskich 17 w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 10) zachowanie dojazdów dla mieszkańców do miejsca gromadzenia odpadów zlokalizowanych na terenie 10MW/U;
- 11) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się podział w celu wydzielenia działki budowlanej dla wskazanej planem zabudowy przy ul. Krupniczej, o której mowa w pkt 10;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) likwidacja czwartej kondygnacji nadziemnej, obiektu zabytkowego przy ul. Staromiejskiej 16 lub umieszczenie jej w poddaszu dachu stromego,
 - d) likwidacja piątej kondygnacji, obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu lub umieszczenie jej w poddaszu dachu stromego,
 - e) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu;
- 10) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4,
 - b) maksymalna wysokość nie może przekraczać wysokości budynków sąsiednich,
 - c) kształt dachu nawiązujący do budynków bezpośrednio sąsiadujących,
 - d) wyznaczenie przejazdu oznaczonego na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 12) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków;
- 9) zakaz rozbudowy i nadbudowy z wyjątkiem budynku przy ul. Staromiejskiej 10;
- 10) dla budynku przy ul. Staromiejskiej 10:
 - a) dopuszcza się nadbudowę do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem umieszczenia czwartej kondygnacji w poddaszu dachu stromego,
 - b) kształt dachu nawiązujący do budynków bezpośrednio sąsiadujących,
 - c) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługujących cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego, mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi zdrowia, kultu religijnego, turystyki, sportu i rekreacji ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek na terenie o minimalnej powierzchni 1 ara;

- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4 z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się piątą kondygnację w poddaszu użytkowym:
 - a) budynku przy pl. Św. Sebastiana 3,
 - b) budynku przy ul. E. Osmańczyka 19 jedynie przez zmianę kąta nachylenia dachu i pod warunkiem nieingerowania w elewację frontową poddasza;
- 12) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 13) maksymalna wysokość proponowanej zabudowy od strony drogi 5KDL nie może przekraczać wysokości budynku przy ul. H. Sienkiewicza 7;
- 14) ekspozycja fragmentów zabytkowych murów miejskich zachowanych w przyziemiu budynku przy pl. Św. Sebastiana 5a polegająca na braku zabudowy przyziemia lub kształtowaniu elewacji z zastosowaniem szkła transparentnego oraz zakazie przesłaniania obiektami małej architektury, krzewami i niskimi drzewami;
- 15) w przypadku przebudowy lub rozbudowy zabytkowego budynku przy ul. J. Łangowskiego 4:
 - a) nakaz rozmieszczenia otworów okiennych czwartej kondygnacji nadziemnej z dostosowaniem do historycznych podziałów na niższych kondygnacjach,
 - b) wyznaczenie nie mniej niż 10 miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i minimalnie 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 16) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 18) wyznaczenie miejsc postojowych dla adaptacji poddaszy na cele usługowe oraz dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i minimalnie 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 19) zachowanie przejść bramowych oznaczonych na rysunku planu;
- 20) wyznaczenie projektowanego przejazdu oznaczonego na rysunku planu, spełniającego wymagania dotyczące dróg pożarowych;
- 21) nakaz połączenia wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym przejazdów pokazanych na rysunku planu, istniejącego na terenie 4ZP i projektowanego na terenie 14MW/U;
- 22) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się podziały w celu wydzielenia działek budowlanych dla wskazanej planem zabudowy przy ul. Staromiejskiej i pl. św. Sebastiana, o której mowa w pkt 10, pod warunkiem:
 - a) wydzielenia części wspólnej dla budynków zlokalizowanych na terenie,
 - b) kąta położenia granic wydzielanych działek od 80° do 90°, w stosunku do linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny 12KDx i plac publiczny 1Kpp;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) dla istniejącej zabudowy:

- a) zakaz rozbudowy,
 - b) dopuszcza się wyłącznie nadbudowę do wysokości 5 kondygnacji nadziemnych budynku przy ul. Krupniczej 4 pod warunkiem umieszczenia piątej kondygnacji w poddaszu dachu mansardowego od strony terenów 11KDx i 12KDx, jako antresoli mieszkań czwartej kondygnacji;
- 10) dla nowej zabudowy:
- a) lokalizacja budynku o liczbie kondygnacji nadziemnych 4,
 - b) maksymalna wysokość nie może przekraczać wysokości budynku przy ul. K. Malczewskiego 3,
 - c) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - d) lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów dla całego terenu w wyodrębnionym pomieszczeniu w budynku;
- 11) do czasu lokalizacji nowej zabudowy dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługujących cały teren oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 12) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego, mieszkaniową jednorodziną i mieszkania towarzyszące oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji:
 - a) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się przebudowę oficyny budynku przy ul. Osmańczyka 13 pod warunkiem poprawienia estetyki elewacji odznaczającego się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów;
- 9) zakaz lokalizacji budynków;
- 10) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 11) dla obiektu dysharmonizującego, oznaczonego na rysunku planu, poprawienie estetyki elewacji odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów przy zachowaniu współczesnej formy budynku;
- 12) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 13) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 14) zachowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;

- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 8) dla istniejącej zabudowy zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 9) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 10) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się nadbudowę wyłącznie budynku o funkcji gastronomicznej przy ul. Muzealnej na dz. 65/15, pod warunkiem rozbudowy do obowiązującej linii zabudowy, do wysokości od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - c) maksymalna wysokość budynku, o którym mowa w lit.b nie może przekroczyć wysokości budynku zabytkowego przy ul. Muzealnej 1,
 - d) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 9) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3,
 - b) dopuszcza się czwartą kondygnację w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość 12m,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - e) lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów dla całego terenu w wyodrębnionym pomieszczeniu w budynku między budynkami przy ul. Krawieckiej 2 i 14/16,
 - f) wyznaczenie przejazdu oznaczonego na rysunku planu;
- 10) do czasu lokalizacji nowej zabudowy, o której mowa w pkt 9, dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;

- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 9) zakaz nadbudowy;
- 10) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem:
 - a) lokalizacji budynku o 3 kondygnacjach nadziemnych i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej poziomu gzymsów dachowych budynków sąsiednich przy ul. Krawieckiej 1 i ul. Św. Wojciecha 1,
 - b) wyznaczenia przejazdu oznaczonego na rysunku planu;
- 11) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 12) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 9) zakaz nadbudowy;
- 10) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 11) dla nowej zabudowy:
 - a) od strony terenu 18KDx lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3 z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w poddaszu dachu stromego,
 - b) od strony terenu 21KDx lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4 z dachem płaskim,
 - c) maksymalna wysokość 12m,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - e) wyznaczenie przejazdów oznaczonych na rysunku planu;
- 12) poprawienie estetyki elewacji budynku Mały Rynek 18, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt dysharmonizujący;
- 13) poprawienie estetyki elewacji i likwidacja dachów stromych przy zachowaniu istniejącego poziomu gzymsów dachowych budynków Mały Rynek 9a i 14, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty dysharmonizujące;
- 14) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługujących cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 15) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

- 16) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się wyłącznie nadbudowę do wysokości 4 kondygnacji nadziemnych budynku zabytkowego przy ul. Krakowskiej 1 pod warunkiem zachowania poziomego gzymsu dachowego od strony terenów 7Kp i 11Kp oraz umieszczenia czwartej kondygnacji w poddaszu dachu stromego o nachyleniu połaci dachowych takich jak w budynkach sąsiednich przy ul. Krakowskiej 3 i ul. Staromiejskiej 1/1a,
 - c) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 9) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3,
 - b) dopuszcza się czwartą kondygnację w poddaszu dachu stromego,
 - c) maksymalna wysokość 12m,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - e) między budynkami przy ul. Krakowskiej 7 i ul. Staromiejskiej 7, lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów dla całego terenu w wyodrębnionym pomieszczeniu w budynku,
 - f) wyznaczenie przejazdów oznaczonych na rysunku planu;
- 10) do czasu lokalizacji nowej zabudowy, o której mowa w pkt 9 lit.e, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach, dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,

- c) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 9) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3,
 - b) dopuszcza się czwartą kondygnację w poddaszu dachu stromeo,
 - c) maksymalna wysokość 12m,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - e) wyznaczenie przejazdów oznaczonych na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 MW/U**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) w budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej usługi można lokalizować pod warunkiem zapewnienia niezależnych wejść do budynku dla części mieszkalnej i usługowej z zastrzeżeniem § 3 ust 2 pkt 5;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się podziały w celu wydzielenia działek budowlanych dla wskazanej planem zabudowy przy pl. Wolności, o której mowa w pkt 11 lit.e;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 11) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych 3,
 - b) dopuszcza się czwartą kondygnację w poddaszu dachu stromeo,
 - c) maksymalna wysokość 12m,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - e) między budynkami przy pl. Wolności 5 i 6, lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów dla całego terenu w wyodrębnionym pomieszczeniu w budynku,
 - f) wyznaczenie przejazdów oznaczonych na rysunku planu;
- 12) do czasu lokalizacji nowej zabudowy, o której mowa w pkt 11 lit.e, dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się podział na działki o szerokości zgodnej z szerokością działek pod budynkami;
- 7) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) lokalizacja budynków usługowych o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 5 i maksymalnej wysokości 17m;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznej ścianie budynku wskazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 10) w przypadku wymiany zabudowy wyznaczenie miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenu 2KDD;
- 12) wyznaczenie przejścia oznaczonego na rysunku, spełniającego wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz pełniącego funkcję dojazdu do terenu przy ul. Nysy Łużyckiej, na północ od granicy planu;
- 13) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;
- 6) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 8) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu:
 - a) poprawienie estetyki elewacji,
 - b) nadbudowa i odbudowa maksymalnie do wysokości 5 kondygnacji i wysokości 17m,
 - c) zakaz rozbudowy,
 - d) w przypadku remontów, i przebudowy dopuszcza się możliwość utrzymania obecnej wysokości oraz ilości kondygnacji nadziemnych – 11;
- 9) dla nowej zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
 - b) lokalizacja budynków od 4 do 5 kondygnacji i maksymalnej wysokości 17m,
 - c) wyznaczenie miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenu 4KDL;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi oświaty, zdrowia, kultu religijnego, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 6 arów;
- 7) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) dla budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany geometrii dachów i ich doświetleń (lukarny,

- „wole oczka”) budynków przy ul. Kard. B. Kominka 1 i 3;
- b) dopuszcza się wymianę zabudowy przy ul. Książąt Opolskich 44 pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w pkt 7;
- 10) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 5 i maksymalnej wysokości budynków 17m, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) lokalizacja budynków lub części budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3 i maksymalnej wysokości 10m:
- a) w granicy z terenem 5MW/U,
- b) dla rozbudowy istniejącego budynku w sąsiedztwie budynku zabytkowego przy ul. Kard.B.Kominka 1;
- 12) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony dróg 2KDL i 3KDL 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznej ścianie budynku wskazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 14) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie 3U/MW lub 3KS/ZP, przyjmując wskaźnik minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 15) wyznaczenie przejazdów na teren 3KS/ZP oznaczonych na rysunku planu;
- 16) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 3, pkt 6, pkt 11.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi oświaty, zdrowia, kultu religijnego, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 6 działek na terenie o:
- a) minimalnej szerokości frontu działki 15m,
- b) kącie położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających terenu od 80° do 90°;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 9) uzupełnianie zabudowy w formie pierzejowej, kwartałowej;
- 10) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4 z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla części budynku zlokalizowanego w granicy z terenem 3U/MW dopuszcza się maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 12) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony dróg 3KDL i 5KDL 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 13) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do gzymsu dachowego nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy ul. Kard. B. Kominka 10 na terenie 5U/MW, mierzonej od poziomu terenu do gzymsu dachowego;
- 14) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 15) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) wyznaczenie miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca;
- 17) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego i mieszkania towarzyszące oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;

- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 6) dopuszcza się podział działki nr 82 posesji przy ul. Kard. B. Kominka 8 na 2 działki;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 10) dla budynku zabytkowego przy ul. J. Łangowskiego 1
 - a) zakaz rozbudowy,
 - b) dopuszcza się adaptację poddasza poprzez nadbudowę dachu o 0,5m pod warunkiem nieingerowania w istniejący gzyms i elewację poddasza: boczną od strony kościoła i frontową oraz pod warunkiem nadbudowy całego dachu wg jednego projektu;
- 11) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku zabytkowego przy ul. Kard. B. Kominka 10;
- 12) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
- 13) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony dróg 4KDD i 3KDL 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 14) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do gzymsu dachowego nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy ul. Kard. B. Kominka 10, mierzonej od poziomu terenu do gzymsu dachowego;;
- 15) w budynku zabytkowym przy ul. J. Łangowskiego 9 ochroną obejmuje się jedynie elewację frontową z możliwością wkomponowania jej w nową zabudowę;
- 16) ekspozycja fragmentów zabytkowych murów miejskich na osi widokowej (zachowanych w budynku na terenie 1UN) polegająca na dwukondygnacyjnym otworzeniu części budynku w sąsiedztwie projektowanego przejazdu lub kształtowaniu elewacji z zastosowaniem szkła transparentnego;
- 17) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 18) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 19) wyznaczenie miejsc postojowych dla nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i minimalnie 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce;
- 20) wyznaczenie przejazdu na teren 1UN oznaczonego na rysunku planu;
- 21) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 9) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 10) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;

- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków;
- 9) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 10) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) zachowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) wyznaczenie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków;
- 9) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 10) zakaz zabudowy arkad zabytkowego budynku Rynek 26 wzdłuż terenu 11Kp;
- 11) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 12) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się podziały w celu wydzielenia działek budowlanych dla wskazanej planem zabudowy przy ul. Szpitalnej, o której mowa w pkt 11;
- 7) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poza liniami określonymi w pkt 7 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) zakaz lokalizacji reklam i poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 11) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3,

- b) maksymalna wysokość 10m dla budynku z dachem płaskim oraz 12m dla budynku z dachem stromym,
 - c) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych
 - d) wyznaczenie przejazdu oznaczonego na rysunku planu;
- 12) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) zakaz lokalizacji budynków;
- 9) zakaz nadbudowy;
- 10) dopuszcza się rozbudowę o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 11) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 U/MW**, przeznaczonym na usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania towarzyszące oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) teren może być objęty jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach;
- 4) zakaz zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 5) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) poza liniami określonymi w pkt 6 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 8) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz rozbudowy,
 - b) dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację nadziemną budynku przy ul. Szpitalnej 9,
 - c) dopuszcza się nadbudowę o 2 kondygnacje nadziemne oficyny budynku przy ul. Szpitalnej 9,
 - d) dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację nadziemną oficyny budynku przy ul. Szpitalnej 11,
 - e) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się jedynie usługi gastronomii, kultury, wystawiennictwa, turystyki, rozrywki, rzemiosła usługowego, handlu detalicznego;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;

- 3) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku zabytkowego;
- 6) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku zabytkowego pod warunkiem odbudowy z wiernym odtworzeniem bryły budynku z dachem naczółkowym pokrytym dachówką karpiońską oraz układem okien poddasza w ścianie szczytowej, dopuszczając zastosowanie okien połaciowych oraz przeszklenie ścian parteru;
- 7) ekspozycja zabytkowych murów miejskich polegająca na zakazie przesłaniania widoku krzewami i niskimi drzewami;
- 8) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi oświaty, turystyki i kultu religijnego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 2UO i 2UA w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się nadbudowę budynków przy ul. Katedralnej 4 i 4a pod warunkiem nadbudowy dachem stromym o maksymalnej wysokości ścianki kolankowej 1m,
 - c) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 8) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3,
 - b) maksymalna wysokość budynków 10m,
 - c) wyznaczenie przejazdu oznaczonego na rysunku planu;
- 9) wyznaczenie nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy, a dodatkowo dla nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się jedynie usługi gastronomii, kultury, wystawiennictwa, turystyki, rozrywki, administracji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – usługi handlu detalicznego, biurowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, mieszkania towarzyszące, parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dopuszcza się zabudowę, w miejscu dawnej zabudowy wyznaczonym liniami zabudowy, pod warunkiem wyłonienia projektu w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego zorganizowanego wg ustawy *Prawo zamówień publicznych* lub innych przepisów odrębnych, obejmującego tereny 3U, 5KDx oraz fragment terenu 3KDD w miejscu dawnej Bramy Odrzańskiej;
- 7) w przypadku zabudowy w granicy terenu 3KDD lokalizacja ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego w podcieniu wzdłuż terenu 3KDD;
- 8) dopuszcza się adaptację zabytkowej baszty murów miejskich na cele usługowe;
- 9) ekspozycja zabytkowych murów miejskich polegająca na zakazie przesłaniania widoku krzewami i niskimi drzewami;

- 10) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż granicy z terenami 4U i 5KDx;
- 11) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi kultu religijnego i turystyki,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w budynkach przy ul. Katedralnej 8 i 10;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 4) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zakaz rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się nieznaczne podwyższenie dachu budynku przy ul. Katedralnej 10, w celu uzyskania wysokości lokali zgodnych z przepisami, pod warunkiem zastosowania dachu stromego (także imitującego dach mansardowy) od strony elewacji północnej, zachodniej i południowej;
- 10) poprawienie estetyki elewacji pokazanej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania przez ujednoczenie dachu piątej kondygnacji nadziemnej;
- 11) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U**, przeznaczonym na usługi oraz usługi turystyki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 3) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku zabytkowego;
- 6) wyznaczenie nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi oświaty, zdrowia, kultu religijnego, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla istniejącego obiektu dysharmonizującego:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - b) obniżenie budynku do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - c) poprawienie estetyki elewacji;
- 6) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4,
 - b) maksymalna wysokość budynków 13m;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 8) wyznaczenie miejsc postojowych dla nowej zabudowy, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca;

- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego nie dopuszcza się usług administracji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi turystyki i administracji oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 7) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4,
 - b) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu chodnika na granicy planu nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy pl. Kopernika 15,
 - c) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony pl. M. Kopernika poza granicami planu, 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 8) z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów pod ciągiem pieszym na terenie 8Kp przy granicy z terenem 5ZP;
- 9) obsługa komunikacyjna wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym od terenu 5KDL przez teren 5ZP;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi kultu religijnego i turystyki;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
- 4) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 5) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 6) zakaz nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego;
- 7) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku zabytkowego wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem:
 - a) adaptacji dachu jako tarasu będącego poszerzeniem ciągu pieszego 8Kp,
 - b) rozbiórki budynku na terenie 2UN przy granicy z terenem 8Kp, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 8) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) obsługa komunikacyjna wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym od terenu 5KDL przez teren 5ZP;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi oświaty oraz turystyki;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dla budynku zabytkowego przy pl. Wolności 7-8 dopuszcza się adaptację poddasza jedynie przez zmianę kąta nachylenia połaci dachowych z zachowaniem gzymsu dachowego, z doświetleniem poprzez okna połaciowe lub świetliki;
- 7) dla nowej zabudowy przy ul. S. Sempołowskiej:
 - a) lokalizacja budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu chodnika na terenie 20KDx nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy ul. S. Sempołowskiej 1,
 - c) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony terenu 20KDx 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 7UK i 4U/KS,
- 8) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 9) wyznaczenie nie mniej niż 30 miejsc postojowych na działkach 115/16 i 115/5;
- 10) zachowanie istniejącego parkingu pod budynkiem Mały Rynek 2 na działce 115/1;
- 11) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego łączącego tereny 20KDx i 21KDx, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 U**, przeznaczonym na usługi oraz usługi turystyki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 2) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) poza liniami określonymi w pkt 3 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 5) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 7) wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) dopuszcza się również usługi kultu religijnego oraz usługi turystyki,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w budynkach przy ul. Minorytów 1 i 2 z jednoczesnym zakazem zmiany sposobu użytkowania z funkcji usługowej na mieszkaniową;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące oraz parkingi;
- 3) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Minorytów 1 pod warunkiem zastosowania dachu mansardowego będącego przedłużeniem dachu istniejącego budynku i pokryciu

- taką samą dachówką;
- d) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 7) dla nowej zabudowy:
- a) lokalizacja budynków o liczbie od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnej wysokości 12m z zastrzeżeniem lit.b,
- b) dopuszcza się 4 kondygnacje nadziemne i maksymalną wysokość 15m budynku na dz. 109/1 przy ul. Minorytów 4;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się jedynie usługi gastronomii, kultury, wystawiennictwa, rozrywki;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – usługi handlu detalicznego, sportu i rekreacji;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 7) dla istniejącej zabudowy:
- a) zakaz nadbudowy,
- b) dopuszcza się rozbudowę w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 8) dla nowej zabudowy:
- a) lokalizacja budynków o 1 kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości do 4,20m,
- b) ukształtowanie elewacji odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych poprzez wyeksponowanie istniejącego budynku zabytkowego „Grabówki”, dobudowanie pergoli oraz wtopienie ścian zewnętrznych w otoczenie, przez zastosowanie ścian szklanych ze szkła maksymalnie transparentnego, a dla ścian pełnych maksymalnie odbijającego otaczającą zielenią;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 10) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 11) wyznaczenie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
- a) kompleksowa realizacja,
- b) ogólnodostępność na zasadach określonych przez władającego terenem,
- c) jednolita forma obiektów małej architektury,
- d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
- e) zagospodarowanie przestrzeni spójnie z terenami 2ZP, 4KDX, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 7ZP, 9ZP oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UA**, przeznaczonym na usługi administracji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi oświaty, nauki, kształcenia, kultury i kultu religijnego, turystyki, wystawiennictwa, zdrowia i opieki zdrowotnej, opieki społecznej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, biurowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt zabytkowy;

- 7) przebudowa istniejącego muru i wież strażniczych na klinkierowe nawiązujące do obiektu zabytkowego;
- 8) dla obiektów dysharmonizujących oznaczonych na rysunku planu oraz nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość nie przekraczająca wysokości muru ogrodzeniowego,
 - b) elewacje z czerwonej cegły klinkierowej nawiązujące do obiektu zabytkowego,
 - c) dla budynku w granicy terenu 4KDL zmiana elewacji na klinkierową i wkomponowanie w mur ogrodzenia;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenu 4KDL;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 6, pkt 11.

49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UA**, przeznaczonym na usługi administracji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi oświaty, nauki, kształcenia, kultury i kultu religijnego, wystawiennictwa, turystyki, opieki społecznej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, rozrywki, biurowe, opieki zdrowotnej, rzemiosła usługowego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 2UO i 2U w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) likwidacja trzeciej kondygnacji nadziemnej, obiektu dysharmonizującego oznaczonego na rysunku planu lub umieszczenie jej w poddaszu dachu stromego,
 - d) krycie dachów stromych dachówką karpiówką;
- 8) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 1 do 3,
 - b) w przypadku lokalizacji budynku jednokondygnacyjnego ukształtowanie elewacji od strony terenów 3KDx i 4KDx jako muru ogrodzeniowego, odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych,
 - c) poziom okapów, gzymsów dachowych lub attyk nie może przekraczać poziomu okapów i gzymsów dachowych istniejących budynków zabytkowych,
 - d) dachy strome o kącie nachylenia nawiązujące do sąsiednich budynków zabytkowych,
 - e) krycie dachów dachówką karpiówką;
- 9) zachowanie dominanty (zabytkowego komina) oznaczonej na rysunku planu;
- 10) wyznaczenie nie mniej niż 15 miejsc postojowych;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 UA**, przeznaczonym na usługi administracji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenia uzupełniające – usługi handlu detalicznego, gastronomii;
- 2) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 4) zakaz nadbudowy oraz zabudowy podcieni dla budynku istniejącego;
- 5) ekspozycja dominanty na osi widokowej (wieży ratuszowej), polegająca na iluminacji;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi gastronomii, wystawiennictwa, kształcenia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, rozrywki, biurowe;
- 3) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego;
- 7) wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 6, pkt 11.

52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 5) ekspozycja akcentu architektonicznego na osi widokowej (sygnaturki kościoła), polegająca na iluminacji;
- 6) zakaz lokalizacji zieleni średniej i wysokiej przed budynkiem kościoła;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję elewacji frontowej;
- 8) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego łączącego tereny 7MW/U i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

53. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu detalicznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 4) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 7) ekspozycja dominant na osiach widokowych, polegająca na iluminacji;
- 8) ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 9) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 10) wyznaczenie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi opieki społecznej, zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, kształcenia;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 1 do 3,
 - b) w przypadku lokalizacji budynku jednokondygnacyjnego ukształtowanie elewacji od strony terenu 6KDx jako muru klasztornego, odznaczające się wysokim poziomem

- estetycznym rozwiązań architektonicznych,
- c) w przypadku lokalizacji budynku trzykondygnacyjnego umieszczenie trzeciej kondygnacji w poddaszu dachu stromeo,
- d) maksymalna wysokość 10m,
- e) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony terenu 6KDX 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 8) ekspozycja akcentu architektonicznego na osi widokowej (sygnaturki kaplicy), polegająca na iluminacji;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 UK**, przeznaczonym na usługi kultury, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi wystawiennictwa;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, gastronomii;
- 3) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków 10m,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 3UO i 1ZC;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 2) na terenie obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 5) ekspozycja dominanty na osiach widokowych, polegająca na iluminacji;
- 6) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 7) zakaz lokalizacji zieleni średniej i wysokiej przed budynkiem kościoła;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję elewacji frontowej;
- 9) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 10) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 8, pkt 11.

57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi opieki społecznej, zdrowia i opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, kształcenia;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 9U, 4U/KS i 2UN, w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) dopuszcza się zabudowę między budynkami Mały Rynek 2 i 5 pod warunkiem:
 - a) lokalizacji budynków od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,

- b) maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej wysokości budynku Mały Rynek 2;
- 8) dopuszcza się zabudowę między liniami zabudowy od strony ul. S. Sempołowskiej pod warunkiem:
 - a) ukształtowania elewacji muru ogrodzeniowego w granicy terenu 20KDx, odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych,
 - b) ukształtowanie jednolitej elewacji tylnej, wpisujące się w otaczającą zabudowę oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
- 9) dopuszcza się lokalizację garażu wielostanowiskowego nadziemnego w miejscu, o którym mowa w pkt 8 pod warunkiem rytmicznego wkomponowania jednakowych bram wjazdowych w mur, o którym mowa w pkt 8 lit.a;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

58. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 UK**, przeznaczonym na usługi kultury i kultu religijnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu detalicznego oraz parkingi;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dopuszcza się zabudowę między liniami zabudowy pod warunkiem:
 - a) lokalizacji budynków o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) maksymalnej wysokości budynków nie przekraczającej wysokości muru klasztornego;
 - c) ukształtowania elewacji muru ogrodzeniowego w granicy terenu 5KDD i 24KDx, odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych,
 - d) ukształtowanie jednolitej elewacji tylnej, wpisujące się w zabytkową zabudowę klasztoru oraz odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację garażu wielostanowiskowego nadziemnego w miejscu, o którym mowa w pkt 6 pod warunkiem rytmicznego wkomponowania jednakowych bram wjazdowych w elewację, o której mowa w pkt 6 lit.d;
- 8) ekspozycja dominanty polegająca na iluminacji;
- 9) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 UK**, przeznaczonym na usługi kultury, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi nauki, kształcenia, wystawiennictwa, rozrywki;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, gastronomii, turystyki oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami położonymi na południe od granicy planu w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 7) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
- 8) maksymalna wysokość budynków 16m;
- 9) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 10) wyznaczenie ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 11.

60. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UN**, przeznaczonym na usługi nauki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi oświaty, kształcenia, kultury, turystyki, wystawiennictwa, zdrowia i opieki zdrowotnej, opieki społecznej, administracji, biurowe, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) dla zabytkowej kapliczki zlokalizowanej na granicy terenu 3KDL dopuszcza się przeniesienie;
- 8) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków do wysokości 4 kondygnacji pod warunkiem zachowania wysokości dwukondygnacyjnego budynku w granicy terenów 2UK i 5U/MW;
- 9) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
- 10) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony drogi 3KDL 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 11) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do gzymsu dachowego nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy ul. Kard. B. Kominka 10 na terenie 5U/MW, mierzonej od poziomu terenu do gzymsu dachowego;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 13) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 14) wyznaczenie nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy, a dodatkowo dla nowej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 15) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDL lub 4KDD przez teren 5U/MW przejazdami oznaczonymi na rysunku planu;
- 16) wyznaczenie przejazdu na teren 4KS/ZP, oznaczonego na rysunku planu;
- 17) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UN**, przeznaczonym na usługi nauki, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi oświaty, kształcenia, kultury, wystawiennictwa;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, turystyki, administracji, sportu i rekreacji oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenem 7UK w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 8) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 9) dla nowej zabudowy od strony Małego Rynku:
 - a) lokalizacja budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość 8m,
 - c) dach płaski, „zielony” z zagospodarowaniem na taras widokowy z zielenią urządzoną,
 - d) w przypadku lokalizacji budynku lub muru w linii zabudowy na granicy z terenem 7UK, kształtowanie elewacji nawiązując wyglądem i materiałem do dawnych murów miejskich przebiegających niegdyś w tym rejonie,
 - e) wyznaczenie nie mniej niż 10 miejsc postojowych;
- 10) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;

- 11) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów obsługującego cały teren, oprócz wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 12) wyznaczenie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 8, pkt 11.

62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UO**, przeznaczonym na usługi oświaty, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi nauki, zdrowia, opieki społecznej, administracji, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, mieszkania towarzyszące, usługi kształcenia, turystyki, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
- 4) przeznaczenie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń urządzoną i urządzenia sportu i rekreacji;
- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 5;
- 8) maksymalna wysokość budynków 17m;
- 9) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 10) wyznaczenie nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy, a dla nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) wyznaczenie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 UO**, przeznaczonym na usługi oświaty, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi nauki, kształcenia, opieki społecznej, administracji, kultury, turystyki;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi sportu i rekreacji, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- 4) przeznaczenie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń urządzoną i urządzenia sportu i rekreacji;
- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poza liniami określonymi w pkt 5 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zakaz rozbudowy i nadbudowy
- 9) dopuszcza się podniesienie kalenicy do 1m i zmianę geometrii dachu sali gimnastycznej;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 2UA i 2U;
- 11) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania oraz dostosowanie otworów okiennych w nawiązaniu do elewacji północno-wschodniej;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznej ścianie budynku w granicy z terenem 2UA, wskazanej na rysunku planu jako elewacja do specjalnego opracowania;
- 13) wyznaczenie nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy;
- 14) wyznaczenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 16) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 UO**, przeznaczonym na usługi oświaty, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również usługi nauki, kształcenia, opieki społecznej, kultury, wystawiennictwa;

- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi sportu i rekreacji, turystyki, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, opieki zdrowotnej oraz parkingi;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji z wyjątkiem budynku zabytkowego;
- 7) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu liniami zabudowy;
- 8) poprawienie estetyki elewacji obiektu dysharmonizującego pokazanego na rysunku planu;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów na terenie z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 10) zakaz lokalizacji oraz likwidacja istniejących ogrodzeń pełnych przesłaniających ekspozycję budynków zabytkowych, z wyjątkiem obiektów związanych z rewaloryzacją dawnych murów miejskich;
- 11) dopuszcza się wyburzenie zabytkowego budynku, oznaczonego na rysunku planu zarówno jako obiekt zabytkowy oraz jako obiekt do likwidacji, dla odsłonięcia i wyeksponowania wieży Zamku Górnego oraz widoku na budynek obecnego technikum mechanicznego nr 22a;
- 12) obsługa komunikacyjna od terenu 15KDx;
- 13) wyznaczenie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu, spełniającego wymagania dotyczące dróg pożarowych jako dojazdu do kościoła na terenie 6UK;
- 14) dopuszcza się przeniesienie zabytkowej kapliczki zlokalizowanej na granicy terenu 15KDx;
- 15) ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 16) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/KS**, przeznaczonym na usługi oraz parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – mieszkania towarzyszące;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) dla budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu:
 - a) dopuszcza się jedynie nadbudowę i zmianę geometrii dachu w celu adaptacji poddasza dachu stromego,
 - b) doświetlenie poddasza przez okna połaciowe,
 - c) zakaz zmiany elewacji frontowej piętra, poddasza i gzymsu dachu,
 - d) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych:
 - a) od 3 do 5 od północnej granicy planu oraz od strony terenów Z2P, 1U/MW i 2Kp,
 - b) od 2 do 3 od strony terenu 2KDD;
- 9) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 17m od północnej granicy planu oraz od strony terenów Z2P, 1U/MW i 2Kp,
 - b) 10m od strony terenu 2KDD;
- 10) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 11) wyznaczenie nie mniej niż 100 miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznej ścianie budynku w granicy z terenem 1U/MW, wskazanej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;

- 14) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 15) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 3, pkt 6, pkt 11.

66. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U/KS**, przeznaczonym na usługi, usługi turystyki oraz parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania towarzyszące;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni terenu;
- 4) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poza liniami określonymi w pkt 4 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 6) zakaz odbudowy, w ich dotychczasowej formie, wyburzonych obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu dla budynku zabytkowego oznaczonego na rysunku planu, przy ul. Książąt Opolskich 27;
- 8) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 7;
- 9) maksymalna wysokość budynków 25m;
- 10) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenu 2KDD;
- 12) wyznaczenie miejsc postojowych dla istniejącej i nowej zabudowy, przyjmując wskaźnik minimalnie 2 miejsca na 120m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 14) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 3, pkt 6, pkt 11.

67. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U/KS**, przeznaczonym na usługi oraz parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się również zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz usługi oświaty, kultury, zdrowia, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania towarzyszące;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 działek na terenie o:
 - a) minimalnej powierzchni działki 10 arów,
 - b) kącie położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi 4KDL i 1KDD od 80° do 90°;
- 5) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 2 do 3;
- 7) maksymalna wysokość budynków 13m;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku istniejącego wykraczającego poza obowiązującą linię zabudowy, którą to linię należy uwzględnić przy odbudowie lub wymianie zabudowy;
- 9) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 10) w przypadku przeznaczenia terenu na usługi, wyznaczenie nie mniej niż 50 miejsc postojowych na terenie, przyjmując minimalny wskaźnik 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług;
- 11) ustalenia pkt 10 nie dotyczą usług administracji aresztu śledczego na terenach 1UA i 3U/KS, dla których wymaga się organizacji parkingów, przyjmując minimalny wskaźnik 10 miejsc parkingowych na 20 stanowisk pracy;
- 12) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznej ścianie budynku wskazanej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 13) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 14) obsługa komunikacyjna od terenu 4KDL lub 1KDD z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od drogi poza granicami planu (ul. Nysy Łużyckiej) jedynie na zasadzie wjazdu do parkingu wielopoziomowego;
- 16) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

68. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U/KS**, przeznaczonym na usługi, usługi turystyki oraz parkingi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie wyznacza się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) poza liniami określonymi w pkt 2 obowiązują historyczne linie zabudowy pokrywające się z obrysami zabudowy zabytkowej;
- 4) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 5) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zakaz nadbudowy dla budynku zabytkowego przy ul. S. Sempołowskiej 3,
 - b) dla budynku zabytkowego przy ul. S. Sempołowskiej 1 dopuszcza się adaptację poddasza jedynie przez zmianę kąta nachylenia połaci dachowych, z zachowaniem gzymsu dachowego od frontu;
- 6) dla nowej zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4,
 - b) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu chodnika na terenie 20KDx nie może przekraczać wysokości zabytkowego budynku przy ul. S. Sempołowskiej 1,
 - c) maksymalna wysokość poziomu parteru od poziomu terenu od strony terenu 20KDx 1,5m dla budynków podpiwniczonych oraz 0,5m dla budynków niepodpiwniczonych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z terenami 7UK i 9U,
- 7) wyznaczenie nie mniej niż 50 miejsc postojowych;
- 8) poprawienie estetyki elewacji pokazanych na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam na bocznej ścianie budynku przy ul. S. Sempołowskiej 3, wskazanej na rysunku planu jako elewacje do specjalnego opracowania;
- 10) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów z wyjątkiem wyodrębnionych pomieszczeń w budynkach;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

69. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS**, przeznaczonym na komunikację – parking naziemny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie minimalnie 30% terenu na zielenią urządzonej;
- 2) w linii dawnych murów miejskich dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z rewaloryzacją tych murów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 5) ekspozycja zabytkowych fragmentów murów miejskich na terenie 7UK polegająca na zakazie przesłaniania obiektami małej architektury, krzewami i niskimi drzewami widoku na osi widokowej;
- 6) przebudowa istniejącego muru od strony terenu 19KDx, na ogrodzenie ażurowe nawiązujące do zachowanego zabytkowego ogrodzenia, w celu ekspozycji o której mowa w pkt 5;
- 7) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

70. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS/ZP**, przeznaczonym na komunikację – parking z zielenią urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem podziemnego garażu wielostanowiskowego;
- 3) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 4) zapewnienie dojazdu do terenu 1E oraz możliwości zawracania użytkownikom ciągu pieszo-jezdnego 2KDx;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 2 miejsc gromadzenia odpadów obsługujących tereny 1KS/ZP, 1MW, 2MW/U, 3MW/U;

6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

71. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KS/ZP**, przeznaczonym na komunikację – parking z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem podziemnego garażu wielostanowiskowego;
- 3) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 3 działek na terenie;
- 4) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 5) wyznaczenie maksymalnie 3 miejsc gromadzenia odpadów obsługujących tereny 2KS/ZP, 4MW/U oraz budynki przy ul. H. Sienkiewicza 35 i 37 na terenie 5MW/U;
- 6) wyznaczenie nie mniej niż 100 miejsc postojowych;
- 7) obsługa komunikacyjna od terenów 2KDL i 4KDL poprzez projektowane przejazdy przez teren 4MW/U, oznaczone na rysunku planu oraz drogą wewnętrzną 1KDW;
- 8) nakaz połączenia terenu 1KDW i przejazdów pokazanych na rysunku planu wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

72. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KS/ZP**, przeznaczonym na komunikację – parking z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie budynku zabytkowego na usługi nauki, kształcenia, turystyki, kultury, wystawiennictwa, rozrywki, gastronomii, biurowe, opieki społecznej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem wielopoziomowego garażu wielostanowiskowego o maksymalnie jednej kondygnacji nadziemnej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie w granicy działki garażu, o którym mowa w pkt 3, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 6) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDL poprzez projektowane przejazdy przez teren 3U/MW, oznaczone na rysunku planu oraz drogą wewnętrzną 2KDW;
- 7) dopuszcza się wyburzenie obiektu zabytkowego w przypadku realizacji wielopoziomowego garażu wielostanowiskowego;
- 8) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 3 miejsc gromadzenia odpadów obsługujących tereny 3KS/ZP, 3U/MW, 5MW/U;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 3, pkt 6, pkt 11.

73. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KS/ZP**, przeznaczonym na komunikację – parking z zielenią urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem wielopoziomowego garażu wielostanowiskowego o maksymalnie jednej kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie w granicy działki garażu, o którym mowa w pkt 2, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 5) obsługa komunikacyjna od terenu 3KDL poprzez projektowany przejazd przez teren 1UN, oznaczony na rysunku planu oraz drogą wewnętrzną 3KDW;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 2 miejsc gromadzenia odpadów obsługujących tereny 4KS/ZP, 2UK, 6MW/U, 7MW/U, 5U;
- 7) w przypadku lokalizacji zabudowy, miejsca o których mowa w pkt 7 powinny być wbudowane w budynki;
- 8) wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne;

- 2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) wyznaczenie przejścia oznaczonego na rysunku, spełniającego wymagania dotyczące dróg pożarowych oraz pełniącego funkcję dojazdu do terenu przy ul. Nysy Łużyckiej, na północ od granicy planu;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

75. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) wyznaczenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) lokalizacja miejsc widokowych;
- 8) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni spójnie z terenami 4K Dx, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 7ZP, 12U, 9ZP oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 9) ekspozycja terenu 1WS z ciągu pieszo-rowerowego polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami oraz grupami krzewów i niskich drzew;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

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

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze;
- 2) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wyznaczenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni spójnie z terenami 2ZP, 4K Dx, 2Kpp, 6ZP, 7ZP, 12U, 9ZP oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 6) ekspozycja zabytkowych murów miejskich polegająca na zakazie przesłaniania widoku grupą krzewów i niskich drzew;
- 7) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

77. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi;
- 2) wyznaczenie ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi na terenie 14MW/U;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego;
- 8) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 9) nakaz połączenia wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym przejazdów, istniejącego i projektowanego na terenie 14MW/U, pokazanych na rysunku planu;

- 10) ekspozycja fragmentów zabytkowych murów miejskich zachowanych w przyziemiu budynku przy pl. Św. Sebastiana 5a na terenie 14MW/U polegająca na zakazie przesłaniania obiektami małej architektury, krzewami i niskimi drzewami;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

78. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe; ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych miejsc postojowych wzdłuż granicy z terenem 7U;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi na terenie 7U i 3UO;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 8) wyznaczenie wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z rysunkiem planu, jako dojazdu do terenów 7U i 8U;
- 9) zapewnienie bezpośredniego, pieszego połączenia z terenem 8Kp;
- 10) ekspozycja zabytkowych fragmentów zamku górnego i murów miejskich na terenie 3UO polegająca na zakazie przesłaniania obiektami małej architektury, krzewami i niskimi drzewami widoku na osi widokowej;
- 11) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) uporządkowanie istniejącej zieleni w celu ekspozycji, o której mowa w pkt 10;
- 12) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 13) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

79. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) wymaga się wyznaczenia ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 5) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi na terenie 10U/MW;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 8) lokalizacja miejsc widokowych;
- 9) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni spójnie z terenami 2ZP, 4KDX, 3ZP, 2Kpp, 7ZP, 9ZP, 12U oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 10) ekspozycja terenu 2WS z ciągu pieszego polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami oraz grupami krzewów i niskich drzew;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

80. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;

- 3) wymaga się wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 5) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi na terenach 11U i 12U;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 8) lokalizacja miejsc widokowych;
- 9) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni spójnie z terenami 2ZP, 4KDX, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 9ZP, 12U oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 10) ekspozycja terenu 3WS z ciągu pieszego polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami oraz grupami krzewów i niskich drzew;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

81. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe oraz zgodnie z pkt 6 usługi kultury, gastronomii;
- 2) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych;
- 3) dopuszcza się organizację imprez masowych w granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się adaptację zabytkowych piwnic dawnego gmachu rejencji na usługi kultury lub gastronomii;
- 7) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych związanych z usługami gastronomicznymi, o których mowa w pkt 6;
- 8) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ochrona pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 10, pkt 11.

82. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) lokalizacja miejsc widokowych;
- 7) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni spójnie z terenami 2ZP, 4KDX, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 7ZP, 12U oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;

- 8) ekspozycja terenu 4WS z ciągu pieszo-rowerowego polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami oraz grupami krzewów i niskich drzew;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 5, pkt 11.

83. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi podziemne;
- 2) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) zagospodarowanie przestrzeni reprezentacyjnego wejścia do budynku filharmonii;
- 7) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 5, pkt 11.

84. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZC**, przeznaczonym na zabytkowy cmentarz, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację lapidarium;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

85. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego na kładce wzdłuż granicy z terenem 3KDD;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 11.

86. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego (kładki) łączącego teren 2Kpp z ul. Piastowską pod warunkiem:
 - a) uwzględnienia ekspozycji „Opolskiej Wenecji”,
 - b) wyłonienia projektu w drodze konkursu urbanistyczno - architektonicznego zorganizowanego wg ustawy *Prawo zamówień publicznych* lub innych przepisów odrębnych;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

87. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) lokalizacja przystani wodnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

88. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 WS**, przeznaczonym na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 5, pkt 11.

89. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 E**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość stacji transformatorowych do 5m;
- 2) wymaga się zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

90. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 G**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – gazownictwo, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków stacji do 5m;
- 2) dla istniejącego budynku stacji redukcyjno-pomiarowej gazu oznaczonej na rysunku planu jako obiekt dysharmonizujący:
 - a) należy zapewnić dojazd,
 - b) wymaga się osłonięcia lub zmiany elewacji w celu wkomponowania jej w otoczenie;
- 3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

91. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) lokalizacja przystanków autobusowych w formie zatoki;
- 4) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 5) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 6) wyznaczenie szpalerów drzew po obu stronach jezdni;
- 7) zakaz zjazdów bezpośrednich z posesji;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

92. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 20m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 4) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 5) wyznaczenie co najmniej jednostronnego szpalera drzew;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 11.

93. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 15m;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do jezdni;
- 3) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej;
- 4) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 5) wyznaczenie co najmniej jednostronnego szpalera drzew;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt do likwidacji;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 11.

94. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 15m;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych równoległe do jezdni;
- 3) wyznaczenie szpalerów drzew po obu stronach jezdni;

- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

95. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDL** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 15,5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wyłącznie w formie zatoki;
- 3) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 5) wyznaczenie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do likwidacji;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 11.

96. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 11,8m;
- 2) dopuszcza się organizację tylko jednostronnego chodnika, od strony wschodniej;
- 3) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych od strony zachodniej, w przypadku organizacji jednostronnego chodnika;
- 4) wyznaczenie co najmniej jednostronnego szpaleru drzew;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

97. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych zapewniając wyznaczenie placu do zawracania;
- 3) wyznaczenie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ochrona istniejącego drzewostanu do zachowania wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 6 pkt 2;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

98. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 8,6m;
- 2) dopuszcza się rezygnację z obu stron chodnika wzdłuż terenów 1WS, 2WS, 4UK i 3U pod warunkiem poprowadzenia ciągu pieszego na terenie 1WS i 3U;
- 3) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnych ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 5) dopuszcza się zabudowę między liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w formie bramy miejskiej pod warunkiem wyłonienia projektu w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego zorganizowanego wg ustawy *Prawo zamówień publicznych* lub innych przepisów odrębnych, obejmującego tereny 3U, 5K Dx oraz fragment terenu 3KDD w miejscu dawnej Bramy Odrzańskiej;
- 6) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

99. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 7,5m;
- 2) ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

100. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 9m;

- 2) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnych ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 4) wyznaczenie ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu, łączącego pod mostem tereny 6ZP i 7ZP;
- 5) ze względu na objęcie fragmentu terenu na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 4Kp, 5Kp, 11 Kp, 5Kpp oraz 13Kp;
- 6) dla istniejącego kiosku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt dysharmonizujący:
 - a) wymaga się zmiany kolorystyki elewacji w tonacji stonowanej, pastelowej,
 - b) stosowanie materiałów naturalnych i szlachetnych w przypadku: remontu, przebudowy lub odbudowy;
- 7) ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 10, pkt 11.

101. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDD** przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 10m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w przypadku realizacji jednostronnej ścieżki rowerowej należy zapewnić na niej ruch dwukierunkowy;
- 5) ze względu na objęcie fragmentu terenu na odcinku graniczącym z terenem 9ZP, obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 2ZP, 4KDx, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 7ZP, 12U, 9ZP;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 5, pkt 11.

102. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 6m między terenami 1G i 2MW/U oraz minimalnie 7,2m na pozostałej części ciągu;
- 3) zachowanie historycznego rysunku ulicy Rybackiej poprzez wtopienie krawężników w nawierzchnię;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

103. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 7m;
- 2) zachowanie historycznego rysunku ulicy Rybackiej poprzez wtopienie krawężników w nawierzchnię;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

104. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 10m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 11.

105. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego;
- 4) zakaz włączenia do terenu 3KDD;
- 5) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) lokalizacja miejsc widokowych;
- 7) ekspozycja terenu 1WS z ciągu pieszego polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami oraz grupami krzewów i niskich drzew;
- 8) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 2ZP, 3ZP, 2Kpp, 6ZP, 7KP, 12U, 9ZP oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 9) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 10) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 11.

106. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 4,5m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

107. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,5m;
- 2) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu;
- 3) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

108. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 5m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

109. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,6m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

110. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 11,5m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

111. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 4,3m;
 - 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
 - 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
112. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,9m;
 - 2) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
 - 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
113. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 7,4m;
 - 2) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
114. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 9,5m;
 - 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
 - 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
115. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,9m;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
 - 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
116. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 8,7m;
 - 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego;
 - 4) ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
 - 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
117. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimalnie 2,8m;
 - 2) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
118. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 10,5m;
 - 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.
119. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 8m;

- 2) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

120. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 8,4m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dla istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu jako obiekt dysharmonizujący:
 - a) należy zapewnić dojazd,
 - b) wymaga się osłonięcia lub zmiany elewacji w celu wkomponowania jej w otoczenie,
 - c) wymaga się wprowadzenia zieleni urządzonej z elementami małej architektury wokół obiektu,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - e) dopuszcza się zmianę lokalizacji;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

121. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

122. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 5m;
- 2) wymaga się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

123. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się dla drogi klasę D, do momentu objęcia strefą zamieszkania wszystkich dróg na obszarze ograniczonym drogami 3KDD, 4KDD, 5KDL i 5KDD;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 8,4m;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

124. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,3m;
- 2) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

125. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **24 KDx** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo-jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 4,8m;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

126. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDW** przeznaczonym na drogę wewnętrzną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,2m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

- 3) dopuszcza się między liniami zabudowy ponad drogą, zabudowę łączącą budynki na terenach 4MW/U i 5MW/U, pod warunkiem spełnienia warunków dotyczących dróg pożarowych przez bramę przejazdową;
- 4) wysokość zabudowy może maksymalnie przekraczać o 3m wysokość sąsiednich budynków na terenach 4MW/U i 5MW/U;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

127. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDW** przeznaczonym na drogę wewnętrzną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,4m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) wymaga się między liniami zabudowy ponad drogą, zabudowy łączącej budynki na terenach 5MW/U i 4U/MW, z bramą przejazdową spełniającą wymagania dotyczące dróg pożarowych;
- 4) wysokość zabudowy może maksymalnie przekraczać o 3m wysokość sąsiednich budynków na terenach 5MW/U i 4U/MW;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

128. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDW** przeznaczonym na drogę wewnętrzną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 4,3m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

129. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Kpp** przeznaczonym na pieszy plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% terenu;
- 3) wymaga się ochrony ekspozycji elewacji kościoła Św. Sebastiana na terenie 2UK;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 6) ogródki, o których mowa w pkt 5 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy pl. Św. Sebastiana, ul. K.Malczewskiego lub ul. Staromiejskiej na terenach 12MW/U, 14MW/U i 15MW/U;
- 7) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych;
- 8) dla zabytkowego krzyża zlokalizowanego na granicy terenu 13KDX dopuszcza się przeniesienie;
- 9) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 3, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

130. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 Kpp** przeznaczonym na pieszy plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;
- 2) ekspozycja terenu 2WS polegająca na zakazie przesłaniania widoku murami, grupami krzewów i niskich drzew;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie 60% terenu na parking dla usług administracji zlokalizowanych w budynkach przy ul. Szpitalnej 3b, 5, 7;
- 4) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych do planowanej kładki i ciągu pieszego na terenie 6ZP;
- 5) ogródki, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Szpitalnej na terenach 9MW/U, 11U/MW, i 12U/MW;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,

- d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 2ZP, 4KDX, 6ZP, 7ZP, 9ZP, 12U oraz 6KDD na odcinku graniczącym z terenem 9ZP;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

131. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Kpp** przeznaczonym na pieszy plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydzielania ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 4) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 5) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;
- 6) zapewnienie dojazdu od strony terenu 9KDX, do budynku ratusza;
- 7) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) wprowadzenie formowanej zieleni wysokiej;
- 8) w celu ochrony ekspozycji pierzei rynkowych, przy wprowadzaniu zieleni wymaga się stosowania gatunków drzew formowanych o wysokości maksymalnej 5m;
- 9) dopuszcza się organizację imprez masowych w granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;
- 10) ochrona osi widokowych w kierunku wieży ratuszowej (dominanty) zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 11) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

132. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 Kpp** przeznaczonym na plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach wokół rynku na terenach 20MW/U i 22MW/U;
- 5) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 7) dopuszcza się organizację imprez masowych w granicach pokrywających się z liniami rozgraniczającymi teren;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

133. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 Kpp** przeznaczonym na plac publiczny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
- 4) zapewnienie dojazdu do oficyn budynku przy ul. Krakowskiej 26;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,

- b) maksymalnie na okres 14 dni,
- c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 4Kp, 5Kp, 11Kp, 13Kp oraz 5KDD na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 5, pkt 11.

134. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 2,2m;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów od strony drogi 2KDD jako dojazd do terenu 1U/MW;
- 3) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

135. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,2m;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów jako dojazd do terenu 1MW/U i 1U/KS;
- 3) dopuszcza się ponad ciągiem pieszym zabudowę łączącą obiekty na terenach 1U/KS i 1MW/U, o wysokości maksymalnie 3m wyższą od sąsiednich budynków na tych terenach;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 6, pkt 11.

136. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 3,7m;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się ruch pojazdów jako dojazd do terenów 10MW/U i 11MW/U;
- 4) zachowanie przejścia bramowego oznaczonego na rysunku planu;
- 5) ochrona osi widokowej w kierunku wieży ratuszowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

137. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 10,2m;
- 2) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydzielania ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Książąt Opolskich na terenach 11MW/U i 12MW/U;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 5Kp, 11Kp, 5Kpp, 13 Kp oraz 5KDD na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp,
 - f) wprowadzenie formowanej zieleni wysokiej;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

138. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 10m;

- 2) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydziałania ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Książąt Opolskich na terenach 6U/MW i 13MW/U;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 4Kp, 11Kp, 5Kpp, 13 Kp oraz 5KDD na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp,
 - f) wprowadzenie formowanej zieleni wysokiej;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

139. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 8,2m;
- 2) dopuszcza się wyjazd samochodów z rynku;
- 3) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydziałania ścieżki rowerowej;
- 4) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 5) ogródki, o których mowa w pkt 4 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Książąt Opolskich i Rynku na terenach 13MW/U i 7U/MW;
- 6) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

140. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,6m;
- 2) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 3) ogródki, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Św.Wojciecha i Rynku na terenach 21MW/U i 7U/MW;
- 4) ochrona osi widokowej zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

141. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie maksymalnie 1 miejsca gromadzenia odpadów pod ciągiem pieszym, na terenie 8Kp przy granicy z terenem 5ZP, obsługującego teren 7U;
- 3) usytuowanie akcentu architektonicznego na osi wejścia głównego do kościoła na terenie 6UK;
- 4) ochrona osi widokowych zgodnie z § 5 ust.2 pkt 3;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 8, pkt 11.

142. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,1m;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów od strony ciągu pieszo-jezdnego 23KDx jako dojazd do terenów 8U/MW i 23MW/U;

- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

143. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 6,4m;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów od strony ciągu pieszo-jezdnego 21KDx jako dojazd do terenów 21MW/U i 22MW/U;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

144. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 9,4m;
- 2) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydziałania ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Krakowskiej na terenach 21MW/U, 22MW/U, 8U/MW i 23MW/U;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:
 - a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 4Kp, 5Kp, 5Kpp, 13 Kp oraz 5KDD na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp,
 - f) wprowadzenie formowanej zieleni wysokiej;
- 7) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 7, pkt 11.

145. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, łączącego tereny 6KDD i 9ZP;
- 3) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy na moście pod warunkiem niewydziałania ścieżki rowerowej;
- 4) ochrona pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 1, pkt 5, pkt 11.

146. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 Kp** przeznaczonym na publiczny ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimalnie 13,9m;
- 2) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy pod warunkiem niewydziałania ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się organizację sezonowych ogródków kawiarnianych pod warunkiem zachowania przejść pieszych;
- 4) ogródki, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się tylko jako związane z usługami gastronomicznymi zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Krakowskiej 31-35 na terenach poza granicami planu sąsiadującymi z terenem 13Kp;
- 5) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi:
 - a) wyłącznie związanych ze świętami i imprezami okolicznościowymi,
 - b) maksymalnie na okres 14 dni,
 - c) pod warunkiem zachowania jednolitej formy i przejść dla pieszych;
- 6) ze względu na objęcie terenu obszarem przestrzeni publicznej do specjalnego opracowania:

- a) kompleksowa realizacja,
 - b) ogólnodostępność,
 - c) jednolita forma posadzki i obiektów małej architektury,
 - d) stosowanie materiałów naturalnych, szlachetnych,
 - e) urządzenie spójnie z terenami 4Kp, 5Kp, 11Kp, 5Kpp oraz 5KDD na odcinku łączącym tereny 11Kp i 13Kp,
 - f) wprowadzenie formowanej zieleni wysokiej;
- 7) zapewnienie dojazdu do oficyn budynku przy ul. Krakowskiej 26;
- 8) objęcie terenu zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w § 7 pkt 5, pkt 11.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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