

**UCHWAŁA NR XVI/69/15  
RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE**

z dnia 29 września 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1, art., 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/231/13 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Niemodlinie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania uchwały**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, uchwalonego uchwałą Nr XVII/110/11 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 listopada 2011 r., zmienionego uchwałą Nr LIII/322/14 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 stycznia 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina w jego granicach administracyjnych zwany dalej planem.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia regulacyjne;
- 2) oznaczenia funkcjonalne zawierające symbol jednostki strukturalnej, symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu w ramach jednej spośród czterech jednostek strukturalnych;
- 3) oznaczenia infrastruktury technicznej ze strefami ochronnymi;
- 4) oznaczenia elementów ochrony krajobrazu:
  - a) strefa „A” ochrony konserwatorskiej,
  - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - d) strefa „E” ekspozycji panoramy miasta;
- 5) dominanty;
- 6) akcenty architektoniczne;
- 7) osie widokowe.

---

<sup>1)</sup>Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz.645, poz.1318; z 2014 r. poz.379, poz.1072

<sup>2)</sup>Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz.443, poz.774, poz.1265

## **Rozdział 2.**

### **Definicje i zasady ogólne**

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać zewnętrzna ściana budynków oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia, wzbogaca lub zastępuje przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w przepisach szczegółowych;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który towarzyszy zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, lecz nie może występować jako samodzielne przeznaczenie w granicach działki;
- 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci, dojazdy oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także altany, wiaty i obiekty architektury ogrodowej z wyłączeniem wolnostojących garaży i budynków gospodarczych);
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojść pieszych;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;
- 12) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację położoną od strony frontu działki;
- 13) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych - max. 15°;
- 14) usługach bytowych – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne, takie jak: cukiernia, piekarnia oraz im podobne;
- 15) usługach administracji – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, rządowej i samorządowej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 16) usługach z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajmem i wypożyczaniem, usługi projektowe, bankowe, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, ubezpieczeniowym, doradztwo, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy, drobne usługi np. fotografię,

gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnie, naprawę artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, siedziby stowarzyszeń, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;

- 17) usługach zdrowia – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie medyczne, zakłady opiekuńczo-lecznicze wraz z obiektami towarzyszącymi, zlokalizowane na wydzielonych działkach;
- 18) usługach oświaty i wychowania – należy przez to rozumieć prywatne i publiczne przedszkola i szkoły, zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;
- 19) usługach turystyki – należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 20) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 21) usługach 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;
- 22) usługach obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 23) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej, w tym umieszczanie ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 24) dominancie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który dominuje w krajobrazie;
- 25) dachówce w kolorze naturalnym – należy przez to rozumieć dachówkę ceramiczną w oryginalnym kolorze wypalanej gliny, bez środków barwiących.

§ 4. Obszar planu dzieli się na cztery jednostki strukturalne: A, B, C, D, w ramach których wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) R - tereny rolnicze;
- 2) RZ - tereny użytków zielonych;
- 3) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych;
- 4) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) ZD - tereny ogrodów działkowych;
- 6) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) MN, U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 8) MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 9) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 10) U - tereny zabudowy usługowej;
- 11) UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i wychowania;
- 12) US - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 13) UZ - tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia;
- 14) UP - tereny zabudowy usługowej - usługi bezpieczeństwa publicznego;
- 15) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 16) PG - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców ilastych ceramiki budowlanej;
- 17) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) ZP - tereny zieleni parkowej;
- 19) U,ZP - teren zabudowy usługowej oraz zieleni parkowej;
- 20) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;

- 21) ZL – lasy;
- 22) ZLd - dolesienia;
- 23) ZC - cmentarze;
- 24) Zn - tereny zieleni nieurządzonej;
- 25) ZZ - tereny zieleni niskiej;
- 26) KP - tereny miejsc postojowych;
- 27) KS - tereny obsługi komunikacji;
- 28) KD - tereny dróg publicznych:
  - a) KDGP- droga publiczna główna ruchu przyspieszonego,
  - b) KDZ- droga publiczna zbiorcza,
  - c) KDL- droga publiczna lokalna,
  - d) KDD- droga publiczna dojazdowa;
- 29) KDW - drogi wewnętrzne;
- 30) KK - tereny kolejowe;
- 31) W - wodociągi;
- 32) K - kanalizacja;
- 33) E – elektroenergetyka;
- 34) G - gazownictwo;
- 35) T- telekomunikacja.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody**

##### **§ 5. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:**

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „GZWP 338” subzbiornik Paczków - Niemodlin wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Dzieścielec, Ścinawa Niemodlińska od Mesznej do Nysy Kłodzkiej, Pradelna Młynówka i Wytoka, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
- 3) prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - a) wyłącznie na terenach wskazanych w przepisach szczegółowych,
  - b) dla realizacji inwestycji celu publicznego na całym terenie objętym planem;
- 5) przepisu, o którym mowa w pkt 4, nie stosuje się do wyznaczonych w planie zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej, gdzie kwalifikacja przedsięwzięcia wynika z powierzchni zabudowy;
- 6) ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym przez Gminę Niemodlin, lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i wykorzystać warstwę próchniczą gleby - humus;

- 9) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów, lokalizacji obiektów budowlanych, które nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych;
- 10) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub gruntu;
- 11) na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i powierzchni ziemi, nakazuje się:
  - a) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i powierzchni ziemi,
  - b) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny sąsiednie;
- 12) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu:
  - a) dla terenów o symbolu MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów o symbolu RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla terenów o symbolach: MN,U, MW,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - d) dla terenów o symbolu UO - jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów o symbolu MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - f) dla terenów o symbolu US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - g) dla terenów o symbolu A1UZ - jak dla terenów opieki społecznej.

## 2. Ustalenia dotyczące ochrony przyrody:

- 1) ochronie prawnej podlega część obszaru ostoi Natura 2000 o symbolu PLH16000 „Bory Niemodlińskie”;
- 2) nakazuje się zachowanie zróżnicowanych biocenoz w dolinie Ścinawy Niemodlińskiej budujących regionalny korytarz ekologiczny;
- 3) nakazuje się o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, zachowanie terenów położonych w obrębie zalegania gruntów torfowych - pochodzenia organicznego oraz zakazuje się wykonywanie na tych obszarach działań mających wpływ na obniżanie poziomu wód gruntowych lub przekształcenia rzeźby terenu;
- 4) ochronie prawnej podlega pomnik przyrody - głazy narzutowe, numer rejestru 403; zakazuje się jego przekształcania, przemieszczania oraz niszczenia, a także umieszczania napisów niezwiązanych z przedmiotem ochrony;
- 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw przyrody;
- 6) nakazuje się konserwację i utrzymanie szpalerów drzew przydrożnych, śródpolnych i przywodnych.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wartości kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 6.** Na terenie objętym planem wyznacza się następujące obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, dla których obowiązują szczególne zasady ochrony wartości kulturowych i zabytków:

- 1) strefę „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, jak określono na rysunku planu;
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren najstarszego przedmieścia od strony zachodniej miasta, wzdłuż ulicy Bohaterów Powstań Śląskich, Brzeskiej i Korfantego oraz teren byłych zabudowań folwarcznych i dworu przy ulicy Daszyńskiego, jak określono na rysunku planu;
- 3) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, która obejmuje tereny o dużych wartościach krajobrazowych i rekreacyjnych przylegające do miasta od strony południowo – wschodniej, wzdłuż rzeki Ścinawa

Niemodlińska, Potoku Młynówki i rozlewiska stawu, z zorganizowaną i naturalną zielenią i spiętrzeniem wody przy moście oraz tereny cmentarza w części zachodniej miasta, jak określono na rysunku planu;

- 4) strefę „E” ekspozycji panoramy miasta, która obejmuje teren położony wzdłuż północnej i południowo – zachodniej granicy miasta, jak określono na rysunku planu;
- 5) strefę „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefę „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 7. 1. Przedmiotem ochrony w strefie „A” jest zabytkowy układ urbanistyczny miasta z okresu średniowiecznej lokacji, wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego decyzją Nr 56/50 z 12.03.1950 r., oraz teren najstarszej zabudowy przedmiejskiej od strony zachodniej, przed Bramą Nyską i zawarte w jej obrębie budynki i budowle oraz towarzysząca im zieleń, tj. elementy krajobrazowe wraz z archeologicznymi nawarstwieniami; w strefie „A” obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej.

2. W strefie „A” ochronie podlegają: archeologiczne nawarstwienia kulturowe, historyczny układ przestrzenny i historyczna kompozycja przestrzenna bloków zabudowy, w tym dominanty i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego wyróżnione na rysunku planu, na które składają się:

- 1) układ ulic i placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, ich historycznymi liniami rozgraniczającymi i nawierzchniami oraz liniami zabudowy;
- 2) mury obronne, XIV w., nr rej.403/58 z 15.06.1958 r.;
- 3) zespół zabudowań plebanii: plebania, XV w., nr rej.856/64 z 08.05.1964 r.;
- 4) zespół zabudowań plebanii: organistówka, XIX w., nr rej.856/64 z 08.05.1964 r.;
- 5) zamek Prażmów, nr rej.20/50 z 22.05.1950 r.;
- 6) oficyna i stajnia zespołu zamkowego, II poł. XVIII w., I poł. XIX w., nr rej.848/64 z 08.05.1964 r.;
- 7) budynek bramny zamku, II poł. XVIII w., nr rej.849/64 z 08.05.1964 r.;
- 8) most zamkowy nad dawną fosą, I poł. XVIII w., nr rej. 850/64 z 08.05.1964 r.;
- 9) mur z basteją w parku zamkowym, XVI w./XVII w., nr rej. 852/64 z 08.05.1964 r.;
- 10) park, nr rej. 87/83 z 13.10.1983; nr 852/64 z 8.05.1964 r.;
- 11) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, II poł. XIII w. - XIX w., nr rej. 300/58 z 20.02.1958 r.;
- 12) dom, ul. Bohaterów Śląskich 3, (ul. Nyska 3), XVIII w./XIX w., nr rej.1342/66 z 5.04.1966 r.;
- 13) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 5, (ul. Nyska 5), XVIII w./XIX w.,nr rej.1343/66 z 25.04.1966 r.;
- 14) arsenał, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 7, XII w., nr rej. 322/58 z 10.03.1958 r.;
- 15) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 10, (ul. Nyska 10), XIX w., nr rej.1344/66 z 5.04.1966 r.;
- 16) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 11, (ul. Nyska 11), XVIII w., nr rej. 1345/66 z 5.04.1966 r.;
- 17) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 13, (ul. Nyska 13), XVIII w., nr rej.1346/66 z 5.04.1966 r.;
- 18) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 18, (ul. Nyska 18), XIX w., nr rej.1347/66 z 25.04.1966 r.;
- 19) dom, ul. Drzymały 4, dom, (Drzymały 2) rok 1800, nr rej.1341/66 z 25.04.1966 r.;
- 20) dom, Rynek 1, XVIII w., nr rej.1318/66 z 16.04.1966 r.;
- 21) dom, Rynek 2, (Rynek 3), 1 poł. XIX w., nr rej.1319/66 z 16.04.1966 r.;
- 22) dom, Rynek 3, (Rynek 4),XVIII w., nr rej.1320/66 z 16.04.1966 r.;
- 23) dom, Rynek 10, 1 poł. XIX w., nr rej.1321/66 z 16.04.1966 r.;
- 24) dom, Rynek 11, 1 poł. XIX w., nr rej.1322/66 z 16.04.1966 r.;
- 25) dom, Rynek 18, XVIII w.-XIX w., nr rej.1323/66 z 16.04.1966 r.;

- 26) dom, Rynek 20, VIII w.-XIX w., nr rej.1324/66 z 18.04.1966 r.;
- 27) dom, Rynek 21, 1 poł. XIX w., nr rej.1325/66 z 18.04.1966 r.;
- 28) dom, Rynek 23, XVIII w.-XIX w., nr rej. 1326/66 z 18.04.1966 r.;
- 29) dom, Rynek 34, XIX w., nr rej.1327/66 z 18.04.1966 r.;
- 30) dom, Rynek 39, XVIII w., nr rej.1328/66 z 18.04.1966 r.;
- 31) dom, Rynek 41, XIX w., nr rej.1329/66 z 23.04.1966 r.;
- 32) dom, Rynek 43, XVIII w., nr rej.1330/66 z 23.04.1966 r.;
- 33) dom, Rynek 45, (Rynek 46), XIX w., nr rej.1331/66 z 23.04.1966 r.;
- 34) dom, Rynek 46, (Rynek 47), XIX w., nr rej.1332/66 z 23.04.1966 r.;
- 35) dom, Rynek 47, (Rynek 48), XVIII w./XIX w., nr rej.1333/66 z 23.04.1966 r.;
- 36) dom, Rynek 48, (Rynek 50), XIX w., nr rej.1335/66 z 23.04.1966 r.;
- 37) dom, Rynek 49, (Rynek 51), dawny ratusz, XIX w., nr rej.1336/66 z 23.04.1966 r.;
- 38) dom, Rynek 50, (Rynek 52), XVIII w., nr rej. 1337/66 z 23.04.1966 r.;
- 39) dom, Rynek 53, (Rynek 56), XIX w., nr rej.1338/66 z 23.04.1966 r.;
- 40) dom, Rynek 54, (Rynek 57), XVIII w., nr rej. 1339/66 z 25.04.1966 r.;
- 41) dom, ul. Szewska 1, (Rynek 49), XIX w., nr rej.1334/66 z 23.04.1966 r.;
- 42) figura Św. Floriana, Rynek, nr rej. 181/59;
- 43) latarnia, Rynek, nr rej. 659/76.

3. W strefie „A” nakazuje się:

- 1) zachowanie i odtworzenie przez uzupełnianie brakującej zabudowy, bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy zgodnie z historycznym wizerunkiem bloków lub pierzei zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy centrum staromiejskiego z dopuszczeniem przeprowadzania remontów i adaptacji w celu poprawy warunków mieszkaniowych, z wyłączeniem termomodernizacji elewacji posiadających detal architektoniczny oraz elewacji ceglanych;
- 3) stosowanie ceramicznego pokrycia dachów zgodnie z pierwotnym rodzajem dachówki i układu pokrycia, dachówka w kolorze naturalnej czerwieni;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem:
  - a) sposobu sytuowania i linii zabudowy, jako obowiązującej, historycznej, określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,
  - b) gabarytów i wysokości – od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy w lukach (plombach) istniejącej zabudowy winna nawiązywać do historycznej wysokości bloku zabudowy i układu kalenicy,
  - c) nieprzesłanianie zabudowy usytuowanej w obrębie Rynku przez zabudowę zlokalizowaną na zapleczu wydzielonego kwartału;
- 5) przywrócenie dla obiektów remontowanych pierwotnej kolorystyki elewacji, wielkości witryn, okien i drzwi oraz zachowanie detali architektonicznych, w tym otworów okiennych i drzwiowych, stolarki i dekoracji powiązanych z tymi otworami jak: obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki;
- 6) zachowanie:
  - a) skali i proporcji elewacji frontowych budynków uwzględniających historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,
  - b) kalenicowego sytuowania dachów, geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy, usytuowanej w historycznym bloku zabudowy,

- c) historycznych podziałów i form stolarek okiennych i drzwiowych oraz kompozycji i wystroju elewacji historycznej poprzez stosowanie na ścianach zewnętrznych i dachach wyłącznie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorów,
  - d) jednolitości podziału okien na każdej elewacji zgodnie ze stanem pierwotnym oraz gabarytów i wysokości budynków zabytkowych,
  - e) istniejącej szerokości i kategorii ulic dojazdowych;
- 7) prowadzenie sukcesywnej wymiany lub przebudowy istniejących obiektów współczesnych, obiektów dyszarmicznych, a także innych o niskiej wartości użytkowej i estetycznej w celu dostosowania ich do skali i charakteru zabudowy historycznej;
  - 8) sytuowanie we wnętrzach historycznych bloków zabudowy skomponowanej zieleni uwzględniającej dobór gatunkowy drzew i krzewów oraz elementów małej architektury z zachowaniem podłużnych granic parceli;
  - 9) zamykanie tylnych granic bloków zabudową mieszkalno – usługową.

4. W strefie, o której mowa w ust.1, zakazuje się:

- 1) umieszczania na bocznych ścianach budynków wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach i urządzeniach budowlanych oraz w formie wolnostojących konstrukcji;
- 2) nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami, z wyjątkiem czasowych dekoracji okolicznościowych;
- 3) umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;
- 4) realizacji budynków w formach nieuwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie realizowanych wg projektów typowych oraz pawilonów handlowych i gastronomicznych niszczących wnętrza urbanistyczne i sylwetę miasta;
- 5) wprowadzania zabudowy tymczasowej oraz prowadzenia nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) stosowanie okładzin kamiennych i kamienno podobnych na elewacjach oraz termoizolacji zewnętrznej budynków od strony elewacji frontowych.

5. Dla przestrzeni publicznych położonych w granicach strefy „A” nakazuje się:

- 1) zachowanie i rewaloryzację historycznych nawierzchni ulic i placów na całej ich powierzchni lub fragmentach, w tym szczególnie nawierzchni w rejonie kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP;
- 2) ujednoczenie form ogrodzeń, oświetlenia ulicznego, obiektów małej architektury i form zieleni oraz dostosowanie ich do rangi miejsca lokalizacji i wymogów konserwatorskich;
- 3) zapewnienie w obrębie strefy powiązań z trasą turystyczną obiektów stanowiących atrakcje turystyczne, w tym szczególnie Rynku, zamku, kościoła, z obiektami zapewniającymi obsługę turystyki, usługami handlu, gastronomii, a także z atrakcjami turystycznymi usytuowanymi w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz terenami zieleni;
- 4) rewaloryzację i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej liściastej w pasach drogowych dróg 1KDGP, A2KDD, A8KDD z dopuszczeniem usuwania drzew iglastych oraz innych, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika, lub kolidują z zasadami ochrony zabytków;
- 5) dostosowanie wszelkich elementów wyposażenia technicznego dróg, w tym barier wygradzeniowych, w zakresie formy, skali i kolorystyki, do historycznej przestrzeni miasta.

6. W strefie „A”:

- 1) pozwolenia na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego ujętego w gminnej ewidencji zabytków wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych, prac konserwatorskich restauratorskich, dokonanie podziału nieruchomości, montaż reklam i innych elementów oraz urządzeń, zmianę kolorystyki elewacji oraz prowadzenie badań architektonicznych, konserwatorskich, archeologicznych;



3) obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. W strefie „A” dopuszcza się tablice informacyjne instytucji oraz szyldów: sklepów, przedsiębiorstw i instytucji po spełnieniu następujących warunków:

- 1) usytuowanie ich wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, nie wyżej niż gzyms dzielący parter od pozostałych kondygnacji;
- 2) 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 i kolorystyki obiektu;
- 3) ujednoczenie gabarytu, formy i stylu dla kilku tablic lub szyldów na jednej elewacji;
- 4) zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego;
- 5) przyjęcie wskaźnika ilościowego: 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji.

**§ 8. 1.** Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje teren najstarszego przedmieścia, od strony zachodniej miasta, wzdłuż ulicy Bohaterów Powstań Śląskich, Brzeskiej i Korfantego oraz teren byłych zabudowań folwarcznych i dworu przy ulicy Daszyńskiego.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „B” jest częściowo zachowany historyczny układ urbanistyczny o układzie ulicowym z zabudową zabytkową z XIX/XX wieku oraz układ zabudowy folwarcznej i zieleń.

3. W strefie „B” ochronie podlegają:

- 1) zasadnicze elementy historycznego rozplanowania ulic;
- 2) historyczne podziały parcelacyjne;
- 3) budynki i obiekty o wartościach kulturowych, w tym układ zabudowy na parceli, wysokości budynków, rodzaje dachów i sposób sytuowania ich kalenicy oraz proporcje elewacji frontowej i detale architektoniczne;
- 4) budynek wpisany do rejestru zabytków, tj. były zajazd, ul. Brzeska 1, XIX wiek, nr rej.1340/66 z 25.04.1966 r.

4. W strefie „B” nakazuje się:

- 1) odsłonięcie i zapewnienie ekspozycji z zewnątrz zabytkowego układu urbanistycznego;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:
  - a) zachowania obowiązującej historycznej linii zabudowy określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,
  - b) rozbudowy lub odbudowy budynków wyłącznie w linii zabudowy przebiegającej po obrysach budynków,
  - c) gabarytów i wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) skali i proporcji elewacji frontowej budynków, uwzględniającej historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,
  - e) geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy,
  - f) stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorów.

5. W strefie „B” zakazuje się wprowadzania zabudowy tymczasowej.

6. W strefie „B” nakazuje się stosowanie ceramicznego pokrycia dachów zgodnie z pierwotnym rodzajem dachówki i układu pokrycia, z dachówką w kolorze naturalnej czerwieni.

7. Dla przestrzeni publicznych położonych w granicach „B” nakazuje się:

- 1) ujednoczenie form ogrodzeń, oświetlenia, obiektów małej architektury i formy zieleni oraz dostosowania ich do rangi i tradycji miejsca, lokalizacji oraz wymogów konserwatorskich;
- 2) usytuowanie tras turystycznych oraz powiązanie jej z trasami turystycznymi prowadzonymi w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej, a także powiązania jej z cmentarzem zabytkowym, terenami sportowo – rekreacyjnymi usytuowanymi we wschodniej części miasta;

- 3) zapewnienie otwarć widokowych na wzniesienia miasta lokacyjnego;
- 4) sytuowanie nośników reklamowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi i warunkami określonymi w dziale I rozdziale 5 i 6.

8. W strefie „B” pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 9.** 1. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego jest integralnie związana z zespołem zabytkowym. Obszar ten obejmuje tereny o dużych wartościach krajobrazowych i rekreacyjnych przylegające do miasta od strony południowo – wschodniej, wzdłuż rzeki Ścinawa Niemodlińska, Potoku Młynówki i rozlewiska stawu z zorganizowaną i naturalną zielenią i spiętrzeniem wody przy moście oraz tereny cmentarza w części zachodniej miasta - jak określono na rysunku planu.

2. W ramach strefy „K” wszelkie działania inwestycyjne, w tym zagospodarowanie zielenią, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 10.** 1. Strefa „E” ekspozycji panoramy miasta obejmuje teren położony wzdłuż północnej i południowo – zachodniej granicy miasta.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „E” jest ochrona ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – ochrona sylwety Starego Miasta.

3. W strefie „E” obowiązuje :

- 1) utrzymanie istniejącego krajobrazu otwartego z przewagą terenów rolniczych, w tym użytków zielonych oraz ogrodów działkowych;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania rzeźby terenu, lokalizacji obiektów i urządzeń, których gabaryty mogą zasłaniać panoramę zabytkowego układu miasta z jej głównymi dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, w tym obiektów inżynierskich w formie masztów, wież i billboardów, o wysokości powyżej 8 m nad poziomem terenu;
- 4) zakaz lokalizacji w pasie terenu ograniczonym osiami widokowymi obiektów i urządzeń oraz zwałowisk ziemnych zasłaniających historyczną sylwetę miasta.

**§ 11.** 1. Strefa „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ma granice tożsame ze strefą „A” ochrony konserwatorskiej, jak określono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „W” są występujące nawarstwienia zabytków archeologicznych związanych z powstaniem i funkcjonowaniem historycznego układu urbanistycznego miasta.

3. W strefie „W” wykonywanie wszelkich robót ziemnych, dokonywanie niwelacji lub zmiany ukształtowania terenu, sytuowanie infrastruktury technicznej, budowy i przebudowy nawierzchni utwardzonych ulic należy prowadzić po badaniach archeologicznych, wykonanych przez służby archeologiczne.

**§ 12.** 1. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej, obejmująca tereny o wczesnej metryce historycznej, ma granice tożsame z granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz pojedynczymi stanowiskami archeologicznymi - jak określono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „OW” są:

- 1) występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznych przedmieść miasta lokacyjnego, wymienione poniżej i oznaczone na rysunku planu to jest:
  - a) stanowisko nr 1 punkt osadniczy – wczesne średniowiecze,
  - b) stanowisko nr 2 grodzisko kasztelania zamek XIII w., XIV w. i XVIII w.,
  - c) stanowisko nr 3 miasto w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej,
  - d) stanowisko nr 4 osada średniowiecze i skarb XIV w.,
  - e) stanowisko nr 5 ślad osadniczy neolit,
  - f) stanowisko nr 6 ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
  - g) stanowisko nr 7 skarb XV w. – XVI w.;

2) inne dotychczas nieodkryte potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznych przedmieść miasta lokacyjnego.

3. W strefie „OW” wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem służb archeologicznych.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską pozostałe zabytki architektury i budownictwa ujęte w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, wyróżnione na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny, Rynek 42, koniec XIX wieku;
- 2) dom mieszkalny, Rynek 44, XVIII / XIX, XX wiek;
- 3) dom mieszkalny, Rynek 40, koniec XIX wieku;
- 4) dom mieszkalny, Rynek 38, II połowa XIX wieku;
- 5) dom mieszkalny, Rynek 36, koniec XIX wieku;
- 6) dom mieszkalny, Rynek 33, I połowa XIX wieku;
- 7) dom mieszkalny, Rynek 32, I połowa XIX wieku;
- 8) dom mieszkalny, Rynek 31, II połowa XIX wieku;
- 9) dom mieszkalny, Rynek 30, I Połowa XIX wieku;
- 10) dom mieszkalny, Rynek 27, I Połowa XIX wieku;
- 11) dom mieszkalny, Rynek 26, II Połowa XIX wieku;
- 12) hotel "Pod Jeleniem", Rynek 9, I ćwierć XX wieku;
- 13) dom mieszkalny, Rynek 8, XIX wiek;
- 14) dom mieszkalny, Rynek 19, I połowa XIX wieku;
- 15) dom mieszkalny, Rynek 12, I połowa XIX wieku;
- 16) dom mieszkalny, Rynek 24, 1897 rok;
- 17) dom mieszkalny, Rynek 25, II połowa XIX wieku;
- 18) dom mieszkalny, Rynek 7, II połowa XIX wieku;
- 19) domy mieszkalne, Rynek nr 14, 15, 16, 25A, 27A, 43A, 44A, 49;
- 20) spichlerz, Rynek 42A;
- 21) poczta, Rynek 5, 6, 1894 rok;
- 22) dom mieszkalny, Rynek 4, I połowa XVIII, I połowa XIX wieku;
- 23) dom mieszkalny, Opolska 26, początek XX wieku;
- 24) dom mieszkalny, Opolska 29, koniec XIX wieku;
- 25) dom mieszkalny, Spółdzielcza 1, II połowa XIX wieku;
- 26) dom mieszkalny, Opolska 28, początek XX wieku;
- 27) dom mieszkalny, Kilińskiego 25, II połowa XIX wieku;
- 28) dom mieszkalny, Kilińskiego 21, I połowa XIX wieku;
- 29) dom mieszkalny, Kilińskiego 19, I połowa XIX wieku;
- 30) dom mieszkalny, Kilińskiego 17, I połowa XIX wieku;
- 31) domy mieszkalne, Kilińskiego, nr 1, 5, 5A, 9, 9A, 11, 13, 15, 23, 27, 29 oraz budynek gospodarczy przy bud. nr 23;
- 32) budynek Starostwa, Bohaterów Powstań Śląskich 34, XIX / XX wiek;
- 33) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 36, XIX / XX wiek;
- 34) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 17, I połowa XIX wieku;

- 35) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 16 , II połowa XIX wieku;
- 36) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 14, II połowa XIX wieku;
- 37) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 9, II połowa XIX wieku;
- 38) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 12, po połowie XIX wieku;
- 39) domy mieszkalne, Bohaterów Powstań Śląskich, nr 8, 13a, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 33, 33A, 37, 38, 40, 42, 45, 49, 51, 53, 63, 73;
- 40) Transformator za plebanią, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 41) cmentarz rzymskokatolicki wraz z ogrodzeniem, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 42) mauzoleum przy cmentarzu, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 43) kaplica cmentarna, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 44) cmentarz żydowski, Bohaterów Powstań Śląskich 79;
- 45) budynek - synagoga na cmentarzu żydowskim (dawna odlewnia żeliwa), Bohaterów Powstań Śląskich 79;
- 46) młyn przy domu nr 53, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 47) plebania ewangelicka, Rynek 52, około 1900 rok;
- 48) oficyna zamkowa, Rynek 55a, XVIII wiek, XIX / XX wiek;
- 49) budynek dworu, Daszyńskiego, XVIII / XIX wiek;
- 50) domy mieszkalne, Wojska Polskiego nr: 1, 3, 5, 8, 14, 16, 18;
- 51) transformator przy dworcu PKS;
- 52) dom mieszkalny, Lwowska nr 2;
- 53) domy mieszkalne Podwale nr 2, 4;
- 54) baszta nr 1, baszta nr 2, baszta nr 3, baszta nr 4, Podwale;
- 55) pozostałości bramy miejskiej, Podwale;
- 56) domy mieszkalne, Słowackiego nr: 7, 8;
- 57) domy mieszkalne, Dworcowa nr 3;
- 58) dworzec oraz 2 budynki gospodarcze przy dworcu, Dworcowa;
- 59) domy mieszkalne, Dębowa nr 1, 2, 4, 18, 22;
- 60) domy mieszkalne, Lipowa, nr 2, 4/6, 8/10, 12/14, 16/18, 20/22;
- 61) domy mieszkalne, Polna nr: 3, 5/7, 9/11, 13/15;
- 62) domy mieszkalne, Brzozowa, nr: 7, 9, 11, 13;
- 63) spichlerz Rynek nr 42A;
- 64) domy mieszkalne, Szewska nr: 2, 4;
- 65) domy mieszkalne, Krótka, nr 2, 3, 5, 9;
- 66) dom mieszkalny, Spółdzielcza nr 1;
- 67) domy mieszkalne, Drzymały nr: 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18/20;
- 68) domy mieszkalne, Brzeska, nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 25;
- 69) budynek gospodarczy, Brzeska nr 1;
- 70) transformator za domem, Brzeska nr 10;
- 71) stodoła przy domu, Brzeska nr 20;
- 72) budynek gospodarczy przy domu, Brzeska nr 20;

- 73) stodoła przy domu, Brzeska nr 21;
- 74) dom wycużny przy domu, Brzeska nr 25;
- 75) stodoła przy domu, Brzeska nr 25;
- 76) transformator przy drodze na Brzeg;
- 77) domy mieszkalne, Podgórna nr : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 15, 18, 19, 21, 29, 31, 35, 47, 49;
- 78) budynek gospodarczy, Podgórna przy domu nr 2;
- 79) stodoła, Podgórna przy domu nr 13;
- 80) stodoła, Podgórna przy domu nr 19;
- 81) domy mieszkalne, Boczna nr 2, 5;
- 82) stodoła, Boczna nr 3;
- 83) domy mieszkalne, Zielona nr 2, 3;
- 84) domy mieszkalne, Korfantego nr: 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 27, 29, 30, 31, 34, 37, 39;
- 85) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 4;
- 86) kapliczka, Korfantego przy domu nr 9;
- 87) stodoła, Korfantego przy domu nr 12;
- 88) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 12;
- 89) stodoła, Korfantego przy domu nr 13;
- 90) stodoła, Korfantego przy domu nr 15;
- 91) stodoła, Korfantego przy domu nr 16;
- 92) stodoła, Korfantego przy domu nr 20;
- 93) stodoła, Korfantego przy domu nr 23;
- 94) stodoła, Korfantego nr 29;
- 95) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 37;
- 96) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 39;
- 97) domy mieszkalne, Daszyńskiego nr: 1, 2, 11, 13, 38, 40;
- 98) budynek gospodarczy, Daszyńskiego przy domu nr 1;
- 99) zespół folwarku, Daszyńskiego: stodoła 1, stodoła 2, spichlerz, obora, oficyna, budynek mieszkalny;
- 100) domy mieszkalne, Nowa, nr: 1, 2, 4, 5, 6, 8;
- 101) domy mieszkalne, Aleja Wolności nr: 1, 2, 5, 7, 11, 14, 16, 18, 24, 26, 28;
- 102) domy mieszkalne, Świętojańska nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- 103) domy mieszkalne, Mickiewicza nr 9, 11, 13, 15/19, 21/25, 27/30;
- 104) domy mieszkalne, Reymonta nr 1, 2, 3, 5;
- 105) budynek gospodarczy, Reymonta przy domu nr 1;
- 106) domy mieszkalne, Żeromskiego nr: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11;
- 107) domy mieszkalne, Opolska nr: 5, 9, 10, 12, 13, 17abc, 27, 29, 32, 40, 48, 46, 48;
- 108) budynek administracyjny, Opolska 38;
- 109) budynek gospodarczy, Opolska nr 10;
- 110) budynek gospodarczy, Opolska nr 12;
- 111) budynek gospodarczy, Opolska nr 46;

- 112) warsztat kolejowy, Opolska 40;
- 113) zespół zakładu cegielni, Opolska, budynek produkcyjny, komin, stróżówka, budynek cegielni, budynek biurowy;
- 114) domy mieszkalne, Parkowa, nr: 2, 3, 4, 5;
- 115) dom mieszkalny, Zamkowa nr 2;
- 116) spichlerz, Zamkowa przy domu nr 2;
- 117) szpital, Zamkowa nr 4;
- 118) stodoła przy szpitalu, Zamkowa 4;
- 119) budynek gospodarczy przy szpitalu, Zamkowa 4;
- 120) transformator przy szpitalu, Zamkowa.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1, podlegają zachowaniu z możliwością dokonywania remontów i adaptacji pomieszczeń (poddaszy) w celu poprawy warunków mieszkaniowych i bytowych.

3. Przy dokonywaniu remontu budynków, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

- 1) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów, wysokości, kształtu dachów, rodzaju materiału pokrywającego dach oraz wykończeń ścian zewnętrznych, formy elewacji, detali architektonicznych, stolarki otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych takich jak: klatki schodowe, sklepienia, sztukaterie, posadzki;
- 2) zakaz ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny oraz ceramicznych;
- 3) zakaz umieszczania wszelkich reklam w miejscach przesłaniających detale architektoniczne i nośników reklamowych na obiektach oraz w formie wolnostojących konstrukcji;
- 4) dopuszczenie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów, przedsiębiorstw i instytucji wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, nie wyżej niż gzyms dzielący parter od pozostałych kondygnacji o ujednoliconej formie i stylu.

§ 14. Na terenie objętym planem nie ustala się wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 15. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, zakazuje się:
  - a) lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych, z wyłączeniem: obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy, ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych,
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - d) lokalizacji nośników reklamowych w obrębie oddziaływania skrzyżowań drogi krajowej,
  - e) stosowania okładzin elewacyjnych oblicówki z paneli winylowych lub podobnych imitujących deskowanie;
- 2) o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) lokalizację na terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjnej wolno stojących tablic reklamowych o wymiarach nie większych niż 6 m<sup>2</sup> oraz wielkoformatowych reklam na budynkach, z wyłączeniem telebimów LED oraz nośników reklamowych na ogrodzeniach, z uwzględnieniem wymagań określonych §7 i §8 niniejszej uchwały,
  - b) lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej wolno stojących tablic reklamowych oraz reklam na budynkach o wymiarach nie większych niż 4 m<sup>2</sup> z wyłączeniem telebimów LED, z uwzględnieniem §7 i §8 niniejszej uchwały,

- c) lokalizację na terenach rolniczych wolno stojących tablic reklamowych o wymiarach nie większych niż 9 m<sup>2</sup>,
  - d) lokalizację znaków oraz planów informacyjnych oraz promocyjnych związanych z realizacją inwestycji z wykorzystaniem środków Unii Europejskiej, z uwzględnieniem §7 i §8 niniejszej uchwały,
  - e) rozbudowę budynków na stały pobyt ludzi o obiekty i urządzenia techniczne do komunikacji, w tym do obsługi osób niepełnosprawnych, takie jak schody, rampy, windy,
  - f) lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokalizację jednego lokalu użytkowego, w którym dopuszcza się usługi bytowe i usługi w zakresie obsługi ludności i przedsiębiorstw, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, ustala się:
- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) w odniesieniu do terenów, dla której nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodną z przepisami o drogach publicznych,
  - c) w przypadku terenów ograniczonych więcej niż jedną obowiązującą linią zabudowy, budynek należy usytuować w dowolnej obowiązującej linii zabudowy,
  - d) w przypadku terenów, dla których kąt położenia granic działek do drogi jest inny niż 90°, w linii zabudowy winna się znajdować, co najmniej jedna zewnętrzna krawędź budynku,
  - e) w odniesieniu do działek budowlanych niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych uchwały, dopuszcza się ich utrzymanie bez możliwości dalszego zwiększania intensywności zabudowy oraz zmniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - f) w odniesieniu do obiektów budowlanych niespełniających wymagań określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich remoncie, odbudowie, przebudowie oraz rozbiórce.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 16.** 1. Terenami przestrzeni publicznych są powszechnie dostępne tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami KD, KP, ZP, US, C4U.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dla terenów KD – tereny dróg publicznych, KP – tereny miejsc postojowych:
  - a) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń małej architektury oraz tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
  - b) dopuszcza się znaki, plany informacyjne oraz przystanki autobusowe;
- 2) dla terenów ZP – tereny zieleni parkowej:
  - a) dopuszcza się urządzenia i obiekty małej architektury ogrodowej oraz rekreacyjno – sportowej,
  - b) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo – handlowe oraz sanitarne wyłącznie na czas organizacji imprez,
  - c) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych,
  - d) dopuszcza się znaki oraz plany informacyjne;
- 3) dla terenów US – tereny sportu i rekreacji:
  - a) dopuszcza się urządzenia i obiekty małej architektury ogrodowej oraz rekreacyjno – sportowej,
  - b) dopuszcza się na terenie C3US przystanek autobusowy,

- c) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo – handlowe oraz sanitarne wyłącznie na czas organizacji imprez,
  - d) dopuszcza się wolno stojące tablice reklamowe związane w szczególności z działalnością sportowo – rekreacyjną o wymiarach nie większych niż 6 m<sup>2</sup> z wyłączeniem telebimów LED,
  - e) dopuszcza się znaki oraz plany informacyjne;
- 4) dla terenów C4U- tereny usług kultury:
- a) dopuszcza się urządzenia i obiekty małej architektury ogrodowej, a także tymczasowe obiekty usługowo – handlowe oraz sanitarne wyłącznie na czas organizacji imprez,
  - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych,
  - c) dopuszcza się znaki oraz plany informacyjne.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 17. 1. Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemnych.

2. Na terenie objętym planem znajduje się teren górniczy i obszar górniczy „WESELE I – Pole Wschodnie” i „WESELE I – Pole Zachodnie” dla eksploatacji złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, zatwierdzone w koncesji Marszałka Województwa Opolskiego Nr DOŚ.II.JJ.7513-2/09 rok wydania 2009, data ważności 2035 r.

3. Na obszarze objętym planem występuje:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q<sub>1</sub> %, dla którego obowiązują następujące zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
  - a) zakaz wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody,
  - b) obowiązek lokalizacji obiektów i urządzeń na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie za zgodą właściwego organu,
  - c) dopuszczalność obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;
- 2) obszar wymagający ochrony przed zalaniem z uwagi na istniejące zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową.

4. Na terenie objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie prawnej:

- 1) na podstawie przepisów o ochronie przyrody: pomnik przyrody nieożywionej oraz część obszaru ostoi Natura 2000 o symbolu PLH16000 Bory Niemodlińskie;
- 2) na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury i zabytków: obiekty wpisane do rejestru zabytków i stanowiska archeologiczne.

5. Ochroną prawną wynikającą z ustaleń niniejszego planu, obejmuje się: strefę „A” ochrony konserwatorskiej, strefę „B” ochrony konserwatorskiej, strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, strefę „E” ekspozycji panoramy miasta, ustalenia ochrony dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków nie wpisanych do rejestru, strefę ochrony sanitarnej cmentarza, strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii wysokich napięć, strefy ochronne od sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic w chodnikach, zieleńcach i poboczach, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania dróg publicznych wojewódzkiej C2KDZ oraz krajowej 1KDGP lub potrzebami ruchu drogowego, należy wykonywać poza pasem drogowym drogi,



w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa będzie lokalizacja tych sieci w ww. pasach drogowych, po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi;

- 3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, towarzyszących urządzeń i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią, z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 4) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach, dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod jezdniami drogi;
- 5) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się, o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach przyległych;
- 6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się naziemne kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej, np. trafostacji, jako obiekty budowane w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
- 7) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej nakazuje się je przenieść lub zabezpieczyć po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zbiorcze zaopatrzenie w wodę z ujęć wód podziemnych, oczyszczonych w stacji uzdatniania wody;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wód;
- 3) ustala się zaopatrzenie nowych terenów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych:
  - a) na terenie wyznaczonym w planie aglomeracji - poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - b) na pozostałych terenach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty - można stosować szczelne zbiorniki wybieralne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 2) dla istniejącej i planowanej zabudowy zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu;
- 3) ustala się w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki przed wprowadzeniem ich do systemu komunalnego.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się wyposażenie budynków, ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z miejskim układem kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na tereny własne inwestora.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrzymuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach Ø100/80, 4,0 MPa, z dopuszczeniem jego przebudowy po istniejącej trasie;
- 2) w strefie ochronnej gazociągu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów terenowych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie;
- 4) budowa sieci i przyłączenie odbiorców są dopuszczalne po spełnieniu warunków technicznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się indywidualny oraz zbiorczy sposób zaopatrzenia w ciepło, w tym z kotłowni osiedlowych z koniecznością wykorzystania ekologicznych nośników energii, takich jak: gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy lub wykorzystania paliw stałych pod warunkiem stosowania wysoko sprawnych urządzeń energetycznych;

2) 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) istniejącą sieć wysokiego napięcia 110 kV relacji Tułowice – Gracze należy przebudować na sieć kablową obowiązkowo w jej części obejmującej tereny przewidziane pod zabudowę oraz tereny zieleni izolacyjnej i cmentarnej, a na pozostałym obszarze dopuszcza się utrzymanie linii napowietrznej;

2) do czasu przebudowy sieci, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie jej bieżące utrzymanie;

3) wzdłuż całego odcinka w mieście Niemodlin utrzymuje się istniejącą sieć wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice, z dopuszczeniem jej przebudowy do napięcia 400 kV zgodnie z trasą sieci określoną na rysunku planu;

4) w pasie terenu obejmującym obszar po 20 m od osi linii 110 kV zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków dostępnych dla ludzi;

5) zakaz, o którym mowa w pkt 4, nie obowiązuje w przypadku przebudowy linii 110 kV na sieć kablową;

6) w pasie terenu obejmującym obszar 35 m od osi linii 400 kV zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków dostępnych dla ludzi;

7) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe;

8) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w systemie napowietrznym i kablowym na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;

9) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dla zasilania nowo projektowanej zabudowy winny być realizowane w systemie kablowym;

10) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu do drogi publicznej.

8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzenie podziemnych linii sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej oraz sieci szerokopasmowych wyłącznie w wydzielonej kanalizacji; w gruncie dopuszcza się tylko przyłącza do obiektów budowlanych;

2) utrzymuje się istniejącą naziemną stację telefonii systemu telefonii komórkowej, z dopuszczeniem lokalizacji na niej nowych anten zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem MN,U;

4) na pozostałych terenach dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 19. 1.** W zakresie układu komunikacyjnego:

1) ustala się układ komunikacyjny miasta Niemodlin oparty o drogi publiczne: krajową 1KDGP, wojewódzką C2KDZ, drogi powiatowe: A1KDZ, B1KDZ, B2KDZ, B3KDZ, C1KDZ oraz drogi gminne i wewnętrzne;

2) w przypadku przebudowy lub remontu dróg rozwiązania komunikacyjne należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zapewnić podjazdy i zjazdy z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;

3) nakazuje się budowę chodników wzdłuż dróg publicznych, zlokalizowanych w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę i dostępnych z tych dróg, z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych, o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego - obwodnica drogi krajowej nr 46;
- 2) lokalizację obwodnicy miasta Niemodlina w ciągu drogi krajowej nr 46, w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu z zachowaniem następujących warunków:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 75 m do 100 m,
  - b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do planowanej obwodnicy Niemodlina wyłącznie poprzez projektowane węzły komunikacyjne,
  - c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z potrzebami ruchu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego - droga krajowa nr 46;
- 2) dla części terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych, jak określono na rysunku planu od 9 m do 54 m;
- 4) zakaz nowych bezpośrednich włączeń do drogi - obsługa komunikacyjna terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona wyłącznie poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 129 pkt 2 lit. b niniejszej uchwały;
- 5) obowiązek sytuowania nowo projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z gospodarką drogową, zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 46, z zachowaniem minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 6) po wykonaniu obwodnicy miasta Niemodlina zasady zagospodarowania drogi 1KDGP z uwzględnieniem zmiany jej kategorii;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

4. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) ustalone w przepisach szczegółowych wskaźniki miejsc postojowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingów terenowych oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jednego lokalu użytkowego, ustalone w przepisach szczegółowych wskaźniki miejsc postojowych należy zwiększyć ilość miejsc postojowych, o co najmniej 1 miejsce.

5. Ustalenia w zakresie parametrów pozostałych dróg oraz ich klasyfikacja - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§ 20. 1.** Ustala się, o ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, następujące powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>;

- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW,U) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów zabudowy usługowej (U) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 450 m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenów zabudowy techniczno produkcyjnej (P) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

2. Zasad określonych w pkt. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 21.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki wynosić:
    - pod budynek jednorodzinny - 400 m<sup>2</sup>,
    - pod budynek w zabudowie bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
    - pod budynek w zabudowie szeregowej - 240 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić:
    - dla zabudowy wolno stojącej 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m,
    - dla zabudowy szeregowej 8,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;
- 5) dla zabudowy usługowej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25,0 m,

- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ ;
- 6) dla zabudowy techniczno produkcyjnej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ .

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 12.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 22. 1. W sąsiedztwie cieków wodnych nakazuje się zapewnienie dostępu do cieków naturalnych i sztucznych cieków wodnych.

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w odległości do 50,0 m wokół jego granic, zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

3. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do 150 m wokół jego granic, zakazuje się lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

4. Obowiązują ograniczenia od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV, 400 kV oraz sieci gazowej zgodne z § 18 ust. 5 i 7 niniejszej uchwały.

5. Na terenie szczególnego zagrożenia powodzią:

1) zakazuje się:

- a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych,
- b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także budową, utrzymywaniem obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych;

2) dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, odstępstwo od zakazów wymienionych w pkt 1 za zgodą właściwego organu.

6. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi:

- 1) wprowadzanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 2) planowane inwestycje powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej;
- 3) konstrukcja obiektów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej powinna uwzględniać wibracje i drgania;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi.

## **Rozdział 13.**

### **Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów**

§ 23. 1. Utrzymuje się kolorystykę elewacji budynków pochodzących sprzed 1945 r., wykonanych z cegły klinkierowej lub kamienia, bez możliwości ich termoizolacji zewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady doboru kolorystyki elewacji z zastrzeżeniem wymagań ustalonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz w strefach ochrony konserwatorskiej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) dachy strome w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym,
  - b) ściany pastelowe w odcieniach bieli i szarości - max. 2 odcienie, z dopuszczeniem 2 kolorów uzupełniających o powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni ścian;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dachy strome w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym,
  - b) ściany - w max. 2 odcieniach, z dopuszczeniem 2 kolorów uzupełniających o powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni ścian;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy techniczno – produkcyjnej - nie ustala się kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

3. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach szczegółowych:

- 1) dopuszcza się usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych budynków garażowych lub gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) dopuszcza się usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych innych budynków w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenie położonym w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;
- 3) o ile uwarunkowania terenowe wynikające z przebiegu dróg nie stanowią inaczej, ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadę sytuowania budynków mieszkalnych oraz garażowych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: co najmniej jedna ściana budynku winna być usytuowana równoległe do granicy działki sąsiedniej.

#### **Rozdział 14.**

##### **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 24. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
- 3) tereny usług oświaty i wychowania oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 4) tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem A1UZ;
- 5) tereny usług bezpieczeństwa publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: A7U, B1US, C4U, C1US, C2US, C3US, C2KS, C4US, D1US, C2MW, U;
- 7) tereny infrastruktury, oznaczone na rysunku planu symbolami: E, T, W, K;
- 8) tereny zieleni i wód, oznaczone na rysunku planu symbolami: B1ZC, WS.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z liniami rozgraniczającymi.

#### **Rozdział 15.**

##### **Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej wojewódzkiej lub powiatowej**

§ 25. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych: głównych ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP i zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) tereny lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć: 110 kV, 220 kV, 400 kV;
- 3) tereny lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z liniami rozgraniczającymi, a w stosunku do inwestycji liniowych z granicami stref ochronnych.

## **DZIAŁ II.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „A”**

#### **Rozdział 1.**

##### **Tereny użytkowane rolniczo**

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych symbolami A1R, A2R, A3R, A4R, A5R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) na terenach A1R i A2R obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dopuszcza się:
    - zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
    - stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,
    - urządzenia melioracji wodnych,
  - c) zakazuje się:
    - lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
    - lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1RZ, A2RZ, A3RZ, A4RZ, A5RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: A3RZ, A4RZ, A5RZ obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej, a dla części terenu oznaczonego symbolem A1RZ, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - b) nakazuje się zachowanie:
    - łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,
    - obudowy cieków wodnych,
    - starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych tworzących krajobraz doliny rzeki,
  - c) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) zakazuje się:

- wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,
- lokalizacji nośników reklamowych,
- lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,
- przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
- wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
- lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,
- stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1ZD, A2ZD, A3ZD, A4ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,

b) dopuszcza się:

- lokalizację altan i budynków gospodarczych,
- lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury w tym ogrodowej, ławek oraz urządzeń do zbierania odpadów,
- lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 8 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,08,
- drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25 m<sup>2</sup>,

c) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem A5ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi turystyki;

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, parkingi, obiekty i urządzenia małej architektury;



- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy dla przeznaczenia podstawowego:
- a) obowiązują ustalenia dla strefy „OW” i „E” ochrony konserwatorskiej,
  - b) ustanawia się:
    - drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 8 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01, do 0,08,
  - c) dopuszcza się:
    - lokalizację altan i budynków gospodarczych,
    - lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury w tym ogrodowej, ławek oraz urządzeń do zbierania odpadów,
    - lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - d) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
  - e) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,
  - f) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego:
- a) obowiązują ustalenia dla strefy „OW” i „E” ochrony konserwatorskiej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne realizować należy w przypadku likwidacji ogrodu działkowego w całości lub części,
  - c) minimalna wielkość działki pod zabudowę o przeznaczeniu dopuszczalnym – 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
  - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 1,00,
  - g) wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym - co najmniej 3 miejsca dla osób wyposażonych w kartę parkingową,
  - h) dachy główne dwuspadowe w układzie szczytowym, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kryte dachówką w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym lub dachy płaskie,
  - i) wysokość zabudowy - od 8,0 m do 9,0 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem AIRU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się:

- budowę, przebudowę i rozbudowę budynków i budowli związanych z produkcją rybacką oraz obiektów w zakresie usług bytowych w tym w szczególności handlu produktami własnymi, zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - urządzenia towarzyszące,
- c) ustanawia się:
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 11 m,
  - b) dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
  - c) kierunek kalenicy dowolny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zieleni i wód**

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A2WS, A3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Ścinawa Niemodlińska i Młynówka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla części terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem A1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zasady użytkowania – staw hodowlany i rekreacyjny,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej oraz wprowadzenia nasadzeń przesłaniających widok na zamek,
  - d) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia hydrotechniczne,
    - budowle i urządzenia związane z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją, w tym obiekty towarzyszące takie jak: pomosty, kładki oraz obiekty i urządzenia małej architektury,
    - nasadzenia zieleni pod warunkiem, że nie będą one przesłaniały widoku na zamek,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego,
  - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem A4WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zasady użytkowania – stawy hodowlane,
  - b) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji, w tym budowle upustowe i piętrzące,
    - chów i hodowlę ryb typu karpiego,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1Zn, A2Zn, A3Zn, A4Zn, A5Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zieleń niską i wysoką, w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia śródpolne,
  - b) nakazuje się nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków zgodnie z występującym siedliskiem;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem A1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,
    - urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
  - b) ustala się wprowadzanie upraw i zalesiania terenów zgodnych z siedliskiem,
  - c) zakazuje się zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny i zmian w stosunkach wodnych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1ZZ, A2ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe- tereny zieleni niskiej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się zieleń niską, w tym w strefie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV/400 kV, trawiastą oraz urządzoną typu skwerowego,
  - b) dopuszcza się ogrody przydomowe,
  - c) zakazuje się trwałych nasadzeń drzew i krzewów;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A5ZP, A4ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej, w tym park miejski;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - b) nakazuje się zieleni niską urządzoną w formie skwerów, zieleńców oraz zieleni wysoką i średniowysoką w formie szpalerów drzew i krzewów,
  - c) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki oraz urządzenia do zbierania odpadów,
    - urządzenia towarzyszące, w tym rekreacyjne i sportowe;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1ZP, A2ZP, A3ZP, A6ZP, A7ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) nakazuje się zieleni urządzoną w formie zieleni niskiej, w tym skwery i zieleńce,
  - c) nakazuje się uzupełnienie i rewaloryzację zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych, zwłaszcza murów miejskich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - d) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych wraz z oświetleniem terenu w szczególności w sąsiedztwie murów miejskich, a istniejące fragmenty muru należy wyeksponować i poddać konserwacji;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych symbolami A1UP, A2UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi bezpieczeństwa publicznego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę posterunku policji oraz jednostki ratowniczej Państwowej Straży Pożarnej,
  - b) dla terenu A1UP obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, a dla terenu A2UP ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,
  - c) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu, w tym budynki gospodarcze, garażowe i magazynowe oraz urządzenia towarzyszące,
    - korzystanie dla terenu A1UP z miejsc postojowych na samochody w ramach terenu B1KP,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 1,50;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość zabudowy - max. 10,0 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem A1UP - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych - max. 35°, dla terenu oznaczonego symbolem A2UP - dachy płaskie;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1UO, A2UO, A3UO ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i wychowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe i turystyki, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, obiekty i urządzenia sportowe;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu A1UO obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej, dla terenu A2UO obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla terenu A3UO obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków oraz uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem budynku na terenie A3UO (oficyna zamkowa), który pozostawia się w niezmienionej formie,

- urządzenia towarzyszące,

- miejsca postojowe w ramach miejsc ogólnie dostępnych na parkingach terenowych oraz przyjezdniowych,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 40 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,45,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,70;

5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - max. 10,0 m,

b) dachy płaskie;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, zdrowia, kultury;

3) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, budynki gospodarcze i magazynowe, zieleń;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku,

- lokalizację nowych budynków, obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 35 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej- min. 0,20,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,15 do 1,50,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca dla każdego zatrudnionego oraz - co najmniej 4 miejsca postojowe dla interesantów lub klientów, a w przypadku usług ogólnodostępnych - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku od strony ul. Bohaterów Powstań Śląskich,
- b) geometria dachów dowolna;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące w tym infrastruktura techniczna;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej;

b) dopuszcza się:

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku lub jego wymianę zgodnie z przeznaczeniem terenu, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszanego tj. zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku,

c) nakazuje się:

- zachowanie istniejącego układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy od ul. Kilińskiego,
- dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni terenu - max. 80 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca dla każdego zatrudnionego oraz miejsca postojowe dla interesantów lub klientów w ilości - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 2,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 2,50,

e) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość zabudowy - max. 12,0 m,

b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych - max. 45°;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) utrzymuje się istniejący budynek byłej plebanii ewangelickiej z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy,
  - c) dopuszcza się:
    - do czasu zabudowy terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu, zagospodarowanie zielenią niską trawiastą lub w formie urządzonych skwerów bez trwałych nasadzeń,
    - uzupełnienie zabudowy od strony Rynku poprzez zamknięcie pierzei zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy,
    - miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,
    - uzupełnienie zabudowy od strony Rynku dopuszczalne jest z zastosowaniem współczesnych materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych,
  - d) nakazuje się wykończenie ścian zewnętrznych z elementami cegły klinkierowej dostosowane do budynku byłej plebanii,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 40 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,70 do 2,00;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość zabudowy - do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dach dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do Rynku o kątach nachylenia połaci dachowych od 45° do 50°;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A4U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące w tym infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - b) dopuszcza się:
    - zabudowę usługową w pierzei Rynku,
    - rozbudowę i przebudowę budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - przebudowę poddaszy na użytkowe,
    - lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
    - miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,
    - rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych,

d) nakazuje się:

- porządkowanie wnętrz blokowych zawartych między zabudową usytuowaną przy Rynku, a zabudową ul. Kilińskiego po jej południowej części poprzez likwidację zabudowy o złym stanie technicznym, niepodlegającej ochronie konserwatorskiej lub kolidującej z wymogami tej ochrony i zagospodarowanie uzyskanych wnętrz zielenią ozdobną typu skwerowego,
- zachowanie istniejącego układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy od Rynku, jak również w ciągu ul. Kilińskiego,
- zachowanie wysokości zabudowy, geometrii i materiału pokrycia dachu,
- zachowanie w zabudowie od strony Rynku detali architektonicznych, układu otworów okiennych i drzwiowych,
- sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy z dopuszczeniem innego usytuowania budynków przy spełnieniu wymogów konserwatorskich,
- dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni terenu - max. 80 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 3,00;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) w przypadku rozbudowy budynków lub przebudowy pierzei dostępnej od strony ulicy Kilińskiego wysokość zabudowy nie może być wyższa, niż wysokość budynków istniejących na działkach sąsiednich oraz budynku tworzącego pierzeję dostępną od strony Rynku,
- b) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, dostosowane do geometrii dachów budynków usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A5U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w tym plac targowy z szaletem publicznym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejący budynek usługowy,
  - b) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i urządzeń handlowych targowiska,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenu targowiska jednolitymi straganami targowymi w formie otwartych lub półotwartych pawilonów z lekkimi przeźroczystymi lub półprzeźroczystymi zadaszeniami, usytuowanie obiektów nie może zasłaniać zabytkowego muru obronnego; który należy wyeksponować i poddać konserwacji,
  - d) nakazuje się oświetlenie terenu targowiska,
  - e) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60 %,
  - g) miejsca postojowe w ramach miejsc ogólnie dostępnych na parkingach terenowych oraz przyjezdniowych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A6U, A8ZP ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej: usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury oraz zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, plenerowe obiekty kultury i wystawiennictwa, obiekty małej architektury (instalacje, pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i informacyjne o zamku), infrastruktura techniczna w tym oświetlenie;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w strefie konserwatorskiej obejmuje zamek gotycko – renesansowy z murem i bramą wjazdową oraz otaczający go park, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, w skład którego wchodzi zamek Prażmów nr rej. 20/50 z 22.05.1950 r., w tym:
    - oficyna i stajnia zespołu zamkowego nr rej.848/64 z 08.05.1964 r.,
    - budynek bramny zamku nr rej. 849/64 z 08.05.1964 r.,
    - most zamkowy nad dawną fosą nr rej.850/64 z 08.05.1964 r.,
    - mur z basteją w parku zamkowym nr rej.852/64 z 08.05.1964 r.,
    - park nr rej.87/83 z 13.10.1983 r.; 852/64 z 08.05.1964 r.,
  - b) zachowania wymaga istniejący układ zabudowy: zewnętrzny i wewnętrzny wystrój zawierający elementy o wartościach kulturowych terenu oraz zabytkowy drzewostan parku zamkowego,
  - c) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - d) dopuszcza się:
    - wprowadzenie funkcji usługowych o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym wyłącznie do istniejących obiektów,
    - funkcje o przeznaczeniu uzupełniającym dopuszczalne także na terenie parku,
  - e) nakazuje się:
    - lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnej, z wyjątkiem oświetlenia,
    - uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed podjęciem jakichkolwiek działań na wykonywanie wszelkich zmian funkcjonalnych wprowadzanych do obiektów, ich przebudowę wewnętrzną i zewnętrzną, lokalizację nowych obiektów oraz zagospodarowanie zespołu zamkowo – parkowego;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A7U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej- usługi administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, budynki gospodarcze i magazynowe, zieleń;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się:
    - przebudowę i rozbudowę istniejących budynków,
    - lokalizację nowych budynków obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 40 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,45 do 2,00,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego dla każdego zatrudnionego oraz - co najmniej 10 miejsc postojowych dla interesantów lub klientów, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku od strony ul. Bohaterów Powstań Śląskich,
- b) dachy o dowolnej geometrii;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A8U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi turystyki i gastronomii, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy, bez zmiany gabarytów,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,
  - d) miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów oznaczonego symbolem A5KP;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A9U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi turystyki, usługi bytowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy bez zmiany gabarytów,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,
  - d) miejsca postojowe na samochody - w ramach parkingów publicznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A10U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, administracji, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i opieki społecznej, oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zielen, urządzenia towarzyszące;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- b) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zieleń zlokalizowaną od frontu działki,
- c) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacji,
- d) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- e) ustanawia się:
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 20 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,70,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca dla każdego zatrudnionego oraz co najmniej - 10 miejsc postojowych dla interesantów lub klientów, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków - wysokość zabudowy oraz geometria dachu - jak w stanie istniejącym;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 51.** Dla terenu oznaczonego symbolem A11U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki administracyjne i socjalne, zieleń urządzona, parkingi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się w formie niezmienionej gabaryty i geometrię dachu oraz wystrój elewacji obiektu tartaku z dopuszczeniem przebudowy na cele usługowe,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” i „E” ochrony konserwatorskiej,
  - c) dopuszcza się:
    - uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego, co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku lokalizacji usług ogólnodostępnych - co najmniej 4 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) dachy główne dwuspadowe w układzie szczytowym o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, kryte dachówką w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym,
  - b) wysokość budynków - od 8,0 m do 9,0 m;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 52.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A12U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury (pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i informacyjne), zieleń, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ochronie prawnej podlega zabytkowy Rzymsko – Katolicki kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia N. M. Panny z obiektami plebanii wpisanymi do wojewódzkiego rejestru zabytków,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) wszelkie zmiany funkcjonalne wprowadzane do obiektów, w tym ich przebudowa wewnętrzna i zewnętrzna, rewaloryzacja budynku plebani i lokalizacja nowych obiektów, zagospodarowanie terenu zielenią i obiektami małej architektury, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - d) zachowania wymaga zewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie,
  - e) niezabudowana część działki powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury,
  - f) wyklucza się zabudowę w części frontowej działki oraz w sposób ograniczający lub pogarszający ekspozycję: kościoła, zasadniczych budynków plebani oraz fragmentów ogrodzenia,
  - g) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 0,90;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A13U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na cele usługowe oraz urządzenia towarzyszące,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,60 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość zabudowy nie może być wyższa niż przylegający do terenu od strony wschodniej budynek mieszkalny nr 2 przy ulicy Drzymały,
  - b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia kalenicy od 40° do 45° kryte dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze naturalnym,
  - c) kalenica główna równoległa do frontu działki;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 54.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A14U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi zdrowia, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem terenu, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na cele usługowe oraz urządzenia towarzyszące,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 70 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,60 do 1,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego oraz miejsca postojowe dla klientów - w ilości co najmniej 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz miejsca postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość zabudowy - max. 12,0 m,
  - b) geometria dachów dowolna;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A1UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia małej architektury, zieleń towarzysząca;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się w formie niezmienionej budynek dawnego szpitala zamkowego św. Jadwigi z 1860 r.,
  - b) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) dopuszcza się:
    - przebudowę i rozbudowę budynków współczesnych i niepodlegających ochronie, oraz lokalizację nowych budynków i urządzeń towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - likwidację budynków nieużytkowanych i w złym stanie technicznym,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,35,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków nowo projektowanych oraz rozbudowywanych - max. 12,0 m,
  - b) geometria dachu dla budynków rozbudowywanych - jak geometria dachu zasadniczego; dla nowych budynków dachy dwuspadowe,
  - c) układ kalenicy - dowolny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

## **Rozdział 4.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

§ 56. Dla terenów oznaczonych symbolami: A1MW,U, A2MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem dokonywania remontów dla poprawy warunków zamieszkania i warunków lokalowych pomieszczeń usługowych,
  - c) dopuszcza się:
    - zabudowę mieszkaniową w formie wymiany lub uzupełnienia brakującej zabudowy w pierzejach ulicy Bohaterów Powstań Śląskich, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą, ukształtowaniem bryły budynku, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy miasta, zachowując szerokości frontów wynikające z historycznych (lokacyjnych) podziałów parcelacyjnych,
    - zabudowę usługową w zakresie usług bytowych, obsługi ludności i przedsiębiorstw z wykluczeniem lokalizacji usług w formie pawilonów,
    - zabudowę mieszkaniowo - usługową, przy czym usługi należy sytuować w szczególności w parterze budynku,
    - przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
    - przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, a zabudowę okien połaciowych wyłącznie od strony podwórka,
    - likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi,
    - lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
    - rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną;
  - d) nakazuje się:
    - sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy,
    - wydzielanie wewnątrz poszczególnych bloków poprzez obrzeżną zabudowę, wprowadzanie ażurowych murów i ogrodzeń lub zimozielonych żywopłotów strzyżonych,
    - dostosowanie linii nowej zabudowy do linii historycznie wykształconych - obowiązujących,
    - dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
    - tynki elewacji w pastelowych kolorach,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 70 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 2,50,
    - miejsca postojowe na samochody - w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a dla części usługowej w ramach parkingów ogólnodostępnych,
  - f) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków funkcji podstawowej istniejących na działkach sąsiednich oraz wysokości budynków dostępnych od strony ulicy Bohaterów Powstań Śląskich,
  - b) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna uwzględniać historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,
  - c) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia do 45°, dostosowane do geometrii dachów budynków usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 57. Dla terenów oznaczonych symbolami: A5MW,U, A6MW,U, A7MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane w obiektach wolno stojących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zielen towarzysząca, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia towarzyszące, miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem dokonywania remontów dla poprawy warunków zamieszkania i warunków lokalowych pomieszczeń usługowych,
  - c) dopuszcza się:
    - zabudowę mieszkaniową, w formie wymiany lub uzupełnienia brakującej zabudowy w pierzejach ulic: Podwale, Drzymały, Lompy, Strażackiej, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą, ukształtowaniem bryły budynku, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy miasta, zachowując szerokości frontów wynikające z historycznych (lokacyjnych) podziałów parcelacyjnych,
    - zabudowę usługową w zakresie usług bytowych, obsługi ludności i przedsiębiorstw,
    - zabudowę mieszkaniowo - usługową, przy czym usługi należy sytuować w szczególności w parterze budynku,
    - przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
    - przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, a zabudowę okien połaciowych wyłącznie od strony podwórka,
    - likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi,
    - lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
    - rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,
  - d) nakazuje się:
    - zachowanie istniejących kwartałów zabudowy w niezmienionej formie pod względem wysokości zabudowy, formy dachów, linii zabudowy jako historycznie obowiązującej,
    - sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy,
    - wydzielanie wewnątrz poszczególnych bloków poprzez obrzeżną zabudowę, wprowadzanie ażurowych murów i ogrodzeń lub zimozielonych żywopłotów strzyżonych,
    - dostosowanie linii nowej zabudowy do linii historycznie wykształconych - obowiązujących,

- dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 70 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
- miejsca postojowe na samochody - w ramach parkingów ogólnodostępnych,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 2,00,

f) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków funkcji podstawowej istniejących na działkach sąsiednich oraz wysokości budynków dostępnych od strony Rynku,
- b) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna uwzględniać historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,
- c) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia - max. 45° dostosowane do geometrii dachów budynków usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego symbolem A8MW,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane w obiektach wolno stojących;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia towarzyszące, miejsca postojowe dla samochodów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę położoną w strefie „A” ochrony konserwatorskiej z ukształtowaną zabudową pierzejową w tym: mieszkaniową i usługową w obrębie historycznych murów miejskich adaptuje się z możliwością dokonywania remontów w celu poprawy warunków zamieszkania i warunków lokalowych pomieszczeń usługowych,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) dopuszcza się:

- rozbudowę i przebudowę budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, zabudowę okien połaciowych wyłącznie od strony podwórka,
- likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi,
- przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
- lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
- rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,
- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych;

d) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych,



e) nakazuje się:

- zachowanie istniejących kwartałów zabudowy w niezmienionej formie pod względem: wysokości zabudowy, formy dachów, linii zabudowy, jako historycznej obowiązującej od strony ulic: Rynku, Drzymały i Porzeczej,
- zachowanie wystroju elewacji frontowych od strony Rynku oraz układu otworów okiennych i drzwiowych,
- dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

f) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 70 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 2,50;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) w przypadku rozbudowy budynków lub uzupełniania pierzei dostępnej od strony ulicy Drzymały, wysokość zabudowy nie może być wyższa niż wysokość budynków istniejących na działkach sąsiednich oraz budynków tworzących pierzeję dostępną od strony Rynku,
- b) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, dostosowane do geometrii dachów budynków usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 59.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A9MW,U, A14MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem A9MW,U obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a dla terenu oznaczonego symbolem A14MW,U ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

b) zakazuje się wszelkich ingerencji budowlanych w przylegające do budynku fragmentu muru obronnego na terenie A9MW,U,

c) adaptuje się istniejącą zabudowę ujętą w gminnej ewidencji zabytków z możliwością dokonywania remontów i przebudowy zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej max. 30 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu A9MW,U od 0,40 do 1,50, dla terenu A14MW od 1,00 do 2,00,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
- miejsca postojowe na samochody - co najmniej 4;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków: wysokość zabudowy oraz geometria dachu - jak w stanie istniejącym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 60. Dla terenów oznaczonych symbolami: A3MW,U, A4MW,U, A10MW,U, A11MW,U, A12MW,U, A13MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową, jako jej wymiana lub uzupełnienie brakującej zabudowy w pierzei Rynku,
- uzupełnianie plomb w pierzei zabudowy w ciągu ulicy Kilińskiego nawiązującej w charakterze do zabudowy istniejącej,
- rozbudowę i przebudowę budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, a zabudowę okien połaciowych - wyłącznie od strony podwórka,
- likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi, przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
- lokalizację garaży wyłącznie, jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nieusytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
- rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,
- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,

c) nakazuje się:

- porządkowanie wnętrza blokowych zawartych między zabudową usytuowaną przy Rynku, a zabudową ul. Kilińskiego po jej południowej części, poprzez likwidację zabudowy o złym stanie technicznym niepodlegającej ochronie konserwatorskiej oraz kolidującej z wymogami tej ochrony,
- zagospodarowanie niezabudowanych wnętrza blokowych zielenią ozdobną typu skwerowego,
- zachowanie istniejącego układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy od Rynku oraz w ciągu ul. Kilińskiego,
- zachowanie wysokości zabudowy, układu kalenicy i materiału pokrycia dachu,
- zachowanie w zabudowie od strony Rynku detali architektonicznych, układu otworów okiennych i drzwiowych,
- sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy z dopuszczeniem innego usytuowania budynków przy spełnieniu wymogów konserwatorskich,
- dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 70 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 3,00,

e) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) w przypadku rozbudowy budynków lub uzupełniania pierzei dostępnej od strony ulicy Kilińskiego wysokość zabudowy nie może być wyższa niż wysokość budynków istniejących na działkach sąsiednich oraz budynków tworzących pierzeję dostępną od strony Rynku,
  - b) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, dostosowane do geometrii dachów budynków usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonymi liniami rozgraniczającymi;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych symbolami : A1MW, A2MW, A3MW, A4MW, A5MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się:
    - przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków w celu polepszenia warunków użytkowych,
    - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako uzupełnienie brakującej zabudowy, nawiązującą w charakterze do zabudowy istniejącej,
    - zabudowę wielorodzinną z usługami sytuowanymi w parterze budynku lub lokalizowanymi w ramach lokalu mieszkalnego,
    - lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków zasadniczych, pod warunkiem nieusytuowania wjazdu od strony ulicy Kilińskiego,
  - c) nakazuje się:
    - zachowanie istniejącej zabudowy w niezmienionej formie pod względem wysokości zabudowy, formy dachów i linii zabudowy, jako historycznie obowiązującej,
    - zachowanie układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy istniejącej w ciągu ul. Kilińskiego,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 2,00,
    - miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy dachu sytuowanej w linii zabudowy w ciągu ulicy Kilińskiego nie może być wyższa:
    - od budynku istniejącego w sąsiedztwie, a w przypadku różnych wysokości budynków na działkach sąsiednich należy nową zabudowę dostosować do budynku wyższego,
    - od najwyższego budynku istniejącego w ciągu zwartej zabudowy,
  - c) wysokość budynków garażowych - do 3,0 m;
  - d) dachy budynków:
    - spadziste, o kącie nachylenia jak dach budynku na sąsiedniej działce, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowych o  $\pm 5^\circ$ ,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym i czerwono - brązowym,
  - dopuszczalne lukarny, wykusze i okna dachowe doświetlające poddasze;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 62.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A6MW, A7MW, A8MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy w celu polepszenia warunków użytkowych oraz przebudowę budynków z przeznaczeniem na cele usługowe,
  - c) ustanawia się:
    - zachowanie układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy w ciągu ul. Drzymały i Podwale,
    - zachowanie istniejącej zabudowy w niezmienionej formie pod względem wysokości zabudowy, formy dachów i linii zabudowy jako historycznie obowiązującej,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 2,00,
    - miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,
  - d) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość zabudowy nie może przesłaniać zabudowy starego miasta od strony południowej oraz nie może przekraczać wysokości budynków nr 8-10 przy ulicy Drzymały,
  - b) formę, bryłę i dach budynków należy dostosować do historycznej zabudowy w tej części miasta,
  - c) dachy spadziste, o kątach nachylenia jak dachy budynków usytuowanych wzdłuż ulicy Drzymały i Podwale w ramach terenu objętego liniami rozgraniczającymi, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ,
  - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym i czerwono - brązowym;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 63.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1MN, A4MN, A5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez możliwości dalszej rozbudowy,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) zakazuje się wszelkich ingerencji budowlanych w przylegające do budynków fragmenty muru obronnego na terenach oznaczonych symbolami: A4MN i A5MN,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków: utrzymuje się istniejącą wysokość budynków i geometrię dachu bez możliwości ich nadbudowy;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 64.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A2MN, A3MN, A6MN, A17MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu,
  - c) usytuowanie budynków garażowych wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem niesytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
  - d) dopuszcza się:
    - lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w lukach zabudowy istniejącej lub jako wymianę budynków,
    - przebudowę poddasza na cele użytkowe oraz zabudowę okien połaciowych,
    - lokalizację usług w parterach budynków,
    - urządzenia towarzyszące,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy; w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynku - max. 10,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
  - c) kierunek kalenicy głównej - zachować jak w stanie istniejącym, a na terenach niezabudowanych zgodnie z kierunkiem kalenicy, jak na terenach sąsiednich o tym samym przeznaczeniu;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego symbolem A12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- b) zakazuje się przebudowy i nadbudowy bryły budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków od strony frontowej,
- c) dopuszcza się w lukach zabudowy nowe budynki mieszkalne, budynki garażowe oraz urządzenia towarzyszące,
- d) nakazuje się dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- e) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) budynki mieszkalne:
- wysokość budynku - max. 9,0 m,
  - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 45° do 50°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym,
  - kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki,
- b) budynki garażowe:
- wysokość budynków - max. 4,0 m,
  - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 40°;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.
- § 66.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A7MN, A13MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- c) zakazuje się przebudowy i nadbudowy bryły budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków od strony frontowej,
- d) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, remontu oraz termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
- e) dopuszcza się w lukach zabudowy nowe budynki mieszkalne, garażowe oraz urządzenia towarzyszące,
- f) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 10,0 m,
- należy przyjąć geometrię dachów na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,
- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachu budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połąci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ,

b) budynki garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,0 m,
- dachy jednospadowe płaskie;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 67.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A8MN, A9MN, A10M, A11MN, A14MN, A15MN, A16MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub wyłącznie w zabudowie szeregowej bez możliwości mieszania obu rodzajów zabudowy na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,15 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego.

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynku - od 8,0 m do 9,0 m,

b) dachy dla budynków wolno stojących dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci dachowych o kątach nachylenia połąci dachowej od  $25^\circ$  do  $45^\circ$ , pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym; dla budynków w zabudowie szeregowej płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci dachowych o kątach nachylenia połąci dachowej od  $35^\circ$  do  $45^\circ$  pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

c) kalenica główna dachu - dla budynków wolnostojących usytuowana prostopadle do frontu działki, dla budynków w zabudowie szeregowej równoległa do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 68.** Dla terenu oznaczonego symbolem A1MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

a) obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,

b) dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi lub dobudowanymi do budynku zasadniczego,

- urządzenia towarzyszące;

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 25 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni części usługowej, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynku - od 7,0 m do 7,5 m,

b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką,

c) kierunek kalenicy głównej - prostopadła do drogi A6KDD;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 69.** Dla terenu oznaczonego symbolem A2MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami dobudowanymi, wbudowanymi w bryłę budynku zasadniczego lub zlokalizowaną w obiektach wolnostojących oraz urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni części usługowej;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynek mieszkalny:

- wysokość budynku - od 8,0 m do 9,0 m,

- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym lub dachy płaskie,

- kierunek kalenicy głównej - równoległa do drogi A1KDL,

b) budynek usługowy:

- wysokość budynku - max. 9,0 m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym lub dachy płaskie,

- kierunek kalenicy głównej - równoległa lub prostopadła do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 70.** Dla terenu oznaczonego symbolem A3MN,U ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane w obiektach wolno stojących;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny i gospodarczy z dopuszczeniem jego przebudowy i remontu zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - d) dopuszcza się:
    - lokalizację nowej zabudowy, przebudowę poddasza na cele użytkowe oraz zabudowę okien połaciowych,
    - urządzenia towarzyszące,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz miejsca postojowe na samochody dla funkcji usługowej w ilości- co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w tym miejsca dla osób wyposażonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 2;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość zabudowy - nie może być wyższa niż wysokość istniejących na terenie budynków,
  - b) dach dwuspadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryty dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze naturalnym,
  - c) kierunek kalenicy głównej - prostopadła lub równoległa do kalenic istniejących na terenie budynków;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

## **Rozdział 5.**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury**

**§ 71.** Dla terenu oznaczonego symbolem A1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza - powiatowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,
  - d) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,
  - e) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą zarządcy drogi;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 72.** Dla terenu oznaczonego symbolem A1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna lokalna - gminna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 73.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1KDD, A3KDD, A4KDD, A5KDD, A6KDD, A7KDD, A9KDD, A10KDD, A11KDD, A12KDD, A13KDD, A14KDD, A15KDD, A16KDD, A17KDD, A18KDD, A19KDD, A20KDD, A21KDD, A22KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A”, „B”, „K” i „E” ochrony konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 74.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A2KDD, A8KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (pomnik Św. Floriana, latarnia),
  - c) utrzymuje się istniejącą nawierzchnię kamienną wokół latarni,
  - d) w przypadku przebudowy drogi ustala się nawierzchnie z drobnowymiarowych elementów z przewagą kamienia naturalnego,
  - e) teren w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika Św. Floriana należy wyeksponować i zagospodarować zielenią niską trawiastą,
  - f) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 75.** Dla terenów oznaczonych symbolami A1KDW, A2KDW, A4KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem A2KDW obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, a dla terenu oznaczonego symbolem A4KDW ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo-jezdnego bez wyodrębnionego chodnika,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 76.** Dla terenów oznaczonych symbolami A3KDW, A5KDW, A6KDW, A7KDW, A8KDW, A9KDW ustala się

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdny bez wyodrębnionego chodnika,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 10,0 m - jak na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 77. Dla terenów oznaczonych symbolami A1KP, A2KP, A3KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązują ustalenia określone dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsca postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości, co najmniej 1 miejsce postojowe na 15 miejsc ogólnodostępnych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 78. Dla terenu oznaczonego symbolem A4KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren miejsc postojowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi turystyki;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- b) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów zasłaniających mury obronne;
- c) nakazuje się:

- wprowadzenie zieleni niskiej w pasach dzielących oraz od strony muru obronnego,
- zastosowanie nawierzchni utwardzonych z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia naturalnego, a na terenach miejsc postojowych dopuszczalne ażurowe,
- zapewnienie miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1 miejsce postojowe na 20 miejsc ogólnodostępnych,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 19 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
- wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,40,
- dach dwuspadowy w układzie szczytowym lub kalenicowym, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- wysokość zabudowy - max. 8,0 m;

- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 79. Dla terenu oznaczonego symbolem A5KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem A8U;
- 2) zasady zagospodarowania dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 3) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 1 miejsce;
- 5) nawierzchnię przepuszczalną;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 80.** Dla terenów oznaczonych symbolami: A1E, A2E, A3E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące obiekty transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
  - b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
  - c) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
  - d) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - e) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 81.** Dla terenu oznaczonego symbolem A1T ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – telekomunikacja;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
  - b) utrzymuje się teren publicznych urządzeń telekomunikacyjnych i łączności bezprzewodowej,
  - c) utrzymuje się istniejącą stację bazową telefonii komórkowej i sieci bezprzewodowej wraz z wieżą,
  - d) dopuszcza się anteny nadawczo - odbiorcze i radiowe oraz urządzenia techniczne towarzyszące zlokalizowane w kontenerach stosownie do przeznaczenia terenu, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia,
  - e) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - f) nakazuje się obowiązek ogrodzenia terenu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

### **DZIAŁ III.**

## **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „B”**

### **Rozdział 1.**

#### **Tereny użytkowane rolniczo**

**§ 82.** Dla terenów oznaczonych symbolami B1R, B2R, B3R, B4R, B5R, B6R, B7R, B8R, B9R, B10R, B11R, B12R, B13R, B14R, B15R, B16R, B17R, B18R, B19R, B20R, B21R, B22R, B23R, B24R, B25R, B26R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla terenu B14R obowiązują ustalenia dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dopuszcza się:
    - zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
    - stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit. c tiret pierwsze,
    - urządzenia melioracji wodnych,

c) zakazuje się:

- lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 83.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami B1RZ, B2RZ, B3RZ, B4RZ, B5RZ, B6RZ, B7RZ, B8RZ, B9RZ, B10RZ, B11RZ, B12RZ, B13RZ, B14RZ, B15RZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla części terenów oznaczonych symbolami B3RZ, B4RZ, B6RZ zgodnie oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,

b) nakazuje się zachowanie:

- łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,
- obudowy cieków wodnych,
- starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych tworzących krajobraz doliny rzeki,

c) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) zakazuje się:

- wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,
- lokalizacji nośników reklamowych,
- lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,
- przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
- wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
- lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,
- stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 84.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1RM, B2RM, B3RM, B4RM , B5RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem B3RM obowiązują ograniczenia w strefie ochrony sanitarnej cmentarza oraz ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej i ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dla części terenu oznaczonego symbolem B2RM obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- c) dla części terenu oznaczonego symbolem B1RM obowiązują ustalenia określone dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- e) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować na zapleczu zabudowy jako wolno stojące lub przybudowane do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia wymaganej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- f) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, jak dla przyległej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków, w tym mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolniczą,
- lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- urządzenia towarzyszące,
- lokalizację budynków inwentarskich oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP, z wyłączeniem zwierząt futerkowych;

h) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 0,70,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 gospodarstwo lub jeden budynek mieszkalny;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 8,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) pozostałe budynki:

- wysokość budynków garażowych - max. 6,0 m,
- wysokość budynków gospodarczych, w tym magazynowych i inwentarskich - max. 10,0 m,
- dachy jedno lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 85.** Dla terenu oznaczonego symbolem B1ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- lokalizację altan i budynków gospodarczych,

- lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury w tym ogrodowej, ławek oraz urządzeń do zbierania odpadów,
  - lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
  - lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
- c) ustanawia się:
- drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 8 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,08;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 86.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B7MN, B8MN, B36MN, B39MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,
  - b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - c) dopuszcza się:
    - przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych,
    - urządzenia towarzyszące,
  - d) nakazuje się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia wymaganej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynku - max. 8,0 m,

- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadłe do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy -prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 87. Dla terenów oznaczonych symbolami: B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B16MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B9MN, B10MN, B12MN oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B11MN, B16MN obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i garażowych,
- usługi w ramach istniejącej zabudowy mieszkalno – gospodarczej oraz wolno stojącej gospodarczej i magazynowej oraz jako lokale usługowe w wolno stojącym budynku mieszkalnym zajmujące nie więcej niż 30 % jego powierzchni użytkowej,
- urządzenia towarzyszące,
- wydzielanie dojazdów do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych o następujących parametrach: minimalna szerokość dojazdu w postaci ciągu pieszo – jezdni 7 m w liniach rozgraniczających, dojazdy ślepe winny być zakończone zatoką o parametrach - min.15 m x 15 m,

c) nakazuje się:

- zachowanie w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego oraz uzupełnienia zabudowy o budynek mieszkalny w lukach istniejącej zabudowy, istniejącej historycznej linii zabudowy od frontu działki,
- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojące lub przybudowane do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia wymaganej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej - max. 35 %,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,55,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego oraz - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:



- wysokość budynku - max. 8,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 88.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B14MN, B15MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki rekreacji indywidualnej, budynki gospodarcze i garażowe,
- urządzenia towarzyszące,
- wydzielanie dojazdów do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych o następujących parametrach: minimalna szerokość dojazdu w postaci ciągu pieszo – jezdnego 7 m w liniach rozgraniczających, dojazdy ślepe winny być zakończone zatoką o parametrach - min. 15 m x 15 m,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
- wskaźniki intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne i rekreacji indywidualnej:

- wysokość budynków - max. 8,0 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równoległa do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym,
- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 89.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B40MN, B38MN, B13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz lokalizację nowych budynków mieszkalnych gospodarczych i garażowych i urządzeń towarzyszących,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: B38MN, B13MN obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,
  - c) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - d) nakazuje się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 25 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynków - max. 8,0 m,
    - geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,
    - geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe:
    - wysokość budynków - max. 4,5 m,
    - dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max.  $30^\circ$ , pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 90.** Dla terenu oznaczonego symbolem B37MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) obowiązują ograniczenia w zabudowie w strefie ochrony sanitarnej cmentarza,
  - c) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez możliwości dalszej rozbudowy i przebudowy na cele mieszkalne,
  - d) dopuszcza się przebudowę budynku na cele usługowe oraz uzupełnienie zabudowy o budynki usługowe oraz urządzenia towarzyszące,
  - e) nakazuje się:

- zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpieńska w kolorze naturalnym,
- lokalizację budynku usługowego na zapleczu zabudowy, jako przybudowanego do istniejącego budynku,

f) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla jednego budynku mieszkalnego, a w przypadku lokalizacji usług - dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków usługowych:

- a) wysokość budynków - max. 9,0 m,
- b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- c) kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 91.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B17MN, B18MN, B19MN, B20MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz urządzenia towarzyszące,
- b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- c) ustanawia się:
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,15 do 0,40,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość budynku - max. 9,0 m,
- b) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- c) kalenica główna dachu - usytuowana prostopadłe do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 92.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B21MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN, B26MN, B27MN, B28MN, B29MN, B30MN, B31MN, B32MN, B33MN, B34MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz urządzenia towarzyszące,
- b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość budynku - max. 8,5 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie kalenicowo – szczytowym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
  - c) kalenica główna dachu prostopadła do frontu działki;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 93.** Dla terenu oznaczonego symbolem B35MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez możliwości dalszej rozbudowy,
  - c) dopuszcza się przebudowę budynku na cele usługowe,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - jak w stanie istniejącym,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik miejsc postojowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków: dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 94.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1MN,U, B3MN,U, B4MN,U, B5MN,U, B6MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane w obiektach wolnostojących oraz obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i baz transportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: B3MN,U, B5MN,U oraz dla części terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1MN,U, B4MN,U, B6MN,U obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - c) dopuszcza się:
    - przebudowę i rozbudowę budynków oraz budowę nowych budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wydzielanie dojazdów do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych o następujących parametrach: minimalna szerokość dojazdu w postaci ciągu pieszo – jezdni 7 m w liniach rozgraniczających, dojazdy ślepe winny być zakończone zatoką o parametrach - min. 15 m x 15 m,

d) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, magazynowanie i składowanie materiałów wyłącznie w istniejących budynkach gospodarczych oraz nowo projektowanych budynkach magazynowych;

e) nakazuje się:

- lokalizowanie w obowiązujących liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu, budynków mieszkalnych, jako uzupełnienie zabudowy lub ich wymianę,
- lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych jako wolno stojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia wymaganej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) ustanawia się:

- wskaźnik powierzchni wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej - max. 0,35, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - max. 0,45,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej - min. 0,60, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe:

- wysokość budynków - max. 8,0 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką,
- kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budynki usługowe i magazynowe:

- wysokość budynków - max. 8,0 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 95.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B2MN,U, B7MN,U, B8MN,U, B9MN,U, B10MN,U, B11MN,U, B12MN,U, B13MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane

w obiektach wolnostojących oraz obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i baz transportowych realizowane wyłącznie w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem B2MN,U obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne oraz usługowe zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- dla terenu oznaczonego symbolem B10MN,U w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi 1KDGP, a linią położoną w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1KDGP - urządzenia i obiekty budowlane, z wyłączeniem budynków mieszkalnych,

c) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,30,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków - max. 9,0 m,

- dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy dowolny,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,

- dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - dowolny,

c) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 9,0 m,

- dachy o dowolnym układzie połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 96.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B4MW, B5MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zespołami garażowymi, z dopuszczeniem remontu oraz termomodernizacji,
- b) dopuszcza się:
- nowe budynki mieszkalne zlokalizowane w zespołach zabudowy z terenami przewidzianymi pod zieleń, komunikację wewnętrzną, miejsca postojowe na samochody oraz przejścia piesze,
  - urządzenia towarzyszące,
- c) nakazuje się:
- lokalizowanie dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej miejsc postojowych w budynkach oraz na parkingach terenowych bez możliwości lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
- d) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 15,0 m,
- b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°,
- c) kalenica główna dachu usytuowana równoległe lub prostopadle do frontu działki;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.
- § 97.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1MW, B2MW, B6MW, B10MW, B8MW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami: B1MW i B2MW obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
- c) zakazuje się rozbudowy budynków mieszkalnych,
- d) dopuszcza się:
- budynki garażowe zlokalizowane w zespołach zabudowy - na jej zapleczu,
  - przebudowę istniejących budynków gospodarczych na garaże,
  - urządzenia towarzyszące,
- e) nakazuje się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków od strony frontu działki,
- f) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny.
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków mieszkalnych - jak w stanie istniejącym,
- w budynkach z dachami stromymi dopuszcza się przebudowę poddasza na cele mieszkalne oraz wykonanie doświetlenia poddasza w postaci okien połaciowych lub lukarn prostych,
- geometria dachów - bez zmian,

b) budynki garażowe:

- wysokość - max. 4,0 m,
- dachy jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna dachu - usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu budynków mieszkalnych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 98.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B7MW, B9MW, B3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: B3MW i B9MW obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,
  - c) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - d) zakazuje się rozbudowy budynków mieszkalnych,
  - e) wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, w odniesieniu do terenów, dla których nie jest możliwe spełnienie wymagań w zakresie wskaźnika miejsc postojowych, dopuszcza się miejsca postojowe ogólnodostępne w ramach urządzonych parkingów przyjezdniowych.
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 99.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1MW,U, B4MW,U, B5MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw oraz obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i baz transportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dla terenów oznaczonych symbolami B4MW,U i B5MW,U dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - c) utrzymuje się istniejącą zabudowę w tym gabaryty oraz wygląd elewacji zabudowań byłego młyna wraz z towarzyszącym budynkiem mieszkalnym na terenie oznaczonym symbolem B1MW,U oraz zabudowań folwarcznych na terenie oznaczonym symbolem B5MW,U,
  - d) dopuszcza się:
    - przebudowę i rozbudowę budynków na cele mieszkaniowe i usługowe oraz uzupełnianie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,



- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

e) zakazuje się:

- rozbudowy budynku na terenie oznaczonym symbolem B5MW,U,

- zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu,

f) nakazuje się nawiązywanie dla nowych obiektów, w szczególności na terenach oznaczonym symbolami B1MW, i B5MW,U skalą oraz wykończeniem elewacji do istniejącej zabudowy zabytkowej,

g) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,30,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego; dopuszcza się miejsca postojowe ogólnodostępne w ramach urządzonych parkingów przyjezdniowych;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków winna nie przekraczać wysokości budynków występujących na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

b) geometrię dachów należy dostosować pod względem wysokości i układu kalenicy oraz kątów nachylenia połaci dachowych do geometrii dachów występujących na terenie objętym inwestycją,

c) dopuszcza się zmianę kątów nachylenia głównych połaci dachowych o nie więcej niż 5°;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 100.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B2MW,U, B3MW,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, zdrowia, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się :

- budynki mieszkalne i usługowe oraz mieszkalno - usługowe zlokalizowane w zespołach zabudowy z terenami przewidzianymi pod zieleń, komunikację wewnętrzną, miejsca postojowe na samochody oraz przejścia piesze,

- urządzenia towarzyszące;

b) nakazuje się lokalizowanie dla nowo projektowanej zabudowy miejsc postojowych w budynkach oraz na parkingach terenowych, bez możliwości lokalizacji wolno stojących budynków garażowych,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe:

- wysokość budynków - max. 12,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej - od 35° do 40°,
- kierunek kalenicy głównej - dowolny,

b) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 10,0 m,
- dachy o dowolnym układzie połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy - dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3.** **Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej**

**§ 101.** Dla terenu oznaczonego symbolem B1P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo - składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe, urządzenia i obiekty do obsługi hodowli jak silosy, mieszalnie pasz;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - przebudowę i rozbudowę obiektów oraz uzupełnianie zabudowy o obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,
  - b) utrzymuje się:
    - istniejącą zabudowę produkcyjną w zakresie przemysłowego chowu i hodowli drobiu- chów i hodowla wyłącznie w obiektach zamkniętych,
    - istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko niepowiązanych technologicznie z istniejącym przedsięwzięciem,
  - c) zakazuje się:
    - chowu i hodowli zwierząt innych niż drób,
    - magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:
  - a) wysokość budynków - max. 15,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej usytuowanego elementu - max. 20,0 m,
  - c) geometria dachów oraz kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 102.** Dla terenu oznaczonego symbolem B2P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się tworzenia trwałych zwałowisk zewnętrznych,
  - c) ustanawia się:
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków - max. 8,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej usytuowanego elementu - max. 20,0 m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii, z wysuniętymi okapami w układzie kalenicowym;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 103.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1PG, B2PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców ilastych ceramiki budowlanej w tym:
  - a) wyrobisko górnicze,
  - b) zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym drogi technologiczne,
  - b) zieleń izolacyjna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) w granicy terenu wyodrębnia się teren górniczy oraz obszar górniczy „Wesele I”, „Wesele II”, zgodnie z zatwierdzoną koncesją Marszałka Województwa Opolskiego,
  - b) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopaliny,
  - c) gospodarkę masami ziemnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w związku z wydobywaniem kopaliny należy prowadzić zgodnie z projektem zagospodarowania złoża,
  - d) wierzchnią warstwę gruntu należy stopniowo zdejmować i składować do czasu wykorzystania do prac rekultywacyjnych,
  - e) zakazuje się tworzenia trwałych zwałowisk zewnętrznych,

- f) rekultywację terenów przekształconych należy prowadzić sukcesywnie w miarę postępów robót eksploatacyjnych w kierunku wodnym, leśnym oraz rekreacyjno – wypoczynkowym,
  - g) docelowy dobór, roślinności w tym zadrzewień, powinien być dostosowany do warunków siedliskowych i istniejących na terenie gatunków drzew,
  - h) w miejscach zawodnionych oraz o wysokim poziomie wód gruntowych wskazane jest wprowadzanie roślinności charakterystycznej dla biotopów szuwarowo – łądowych,
  - i) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - j) na terenie oznaczonym symbolem B1PG, przed przystąpieniem do eksploatacji należy przebudować sieć elektroenergetyczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - k) dopuszcza się odprowadzenie wód kopalnianych do urządzeń melioracyjnych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 104.** Dla terenu oznaczonego symbolem B3P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, place składowe.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej usytuowanego elementu - max. 16,0 m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 105.** Dla terenu oznaczonego symbolem B4P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, obiekty i urządzenia do obsługi rolnictwa, w tym silosy zbożowe, mieszalnie pasz, urządzenia transportowe, place składowe;

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się:
    - przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów terenowych,
  - b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy 10 m od strony drogi B21KDW, od 10 m do 15 m od drogi B16KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej usytuowanego elementu - max. 16,0 m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

#### **Rozdział 4.** **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 106.** Dla terenu oznaczonego symbolem B1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, turystyki usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, obiekty i urządzenia małej architektury;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) utrzymuje się w formie niezmienionej bryłę, formę i pokrycie dachu istniejącego budynku zajazdu wpisanego do rejestru zabytków, z dopuszczeniem adaptacji i przebudowy wewnętrznej zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - c) dopuszcza się uzupełnianie zabudowy o obiekty niezbędne dla realizacji przeznaczenia terenu, pod warunkiem uwzględnienia ekspozycji historycznej zabudowy,
  - d) nakazuje się w przypadku remontu i przebudowy budynku zastosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych oraz odtworzenie drewnianej stolarki okiennej z tradycyjnymi podziałami,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - nie może być wyższa, niż wysokość budynku zajazdu,

b) dachy dwuspadowe, dopuszczalne naczółkowe, kryte dachówką karpiówką, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°,

c) układ kalenicy prostopadły lub równoległy do kalenicy budynku zajazdu;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 107.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B2U, B3U, B6U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, administracji oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,

b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu - dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

c) utrzymuje się budynek byłego Starostwa na terenie oznaczonym symbolem B2U oraz budynki byłego folwarku na terenie B6U bez możliwości ich rozbudowy, z dopuszczeniem przebudowy, pod warunkiem zachowania gabarytów zabudowy oraz zachowania i remontu wystroju elewacji zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

e) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

f) dopuszcza się:

- urządzenia towarzyszące,

- dla terenu oznaczonego symbolem B6U lokalizowanie miejsc postojowych na samochody wzdłuż istniejącej zabudowy, w ilości dostosowanej do planowanego programu inwestycyjnego oraz jako miejsca wbudowane w obiektach,

- dla terenów oznaczonych symbolami: B2U i B3U lokalizowanie miejsc postojowych na samochody w ramach terenu oznaczonego symbolem B1KP;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 108.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B5U, B7U, B8U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- adaptację oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków na cele usługowe oraz magazynowe oraz lokalizację nowej zabudowy jako jej uzupełnienie oraz wymianę zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- urządzenia towarzyszące,

- b) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu,
- c) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy i 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
- b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- c) kierunek kalenicy dowolny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 109.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B4U, B9U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, zdrowia, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się:
- lokalizację nowej zabudowy,
  - adaptację oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - urządzenia towarzyszące,
- b) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu,
- c) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
  - wskaźnik miejsc postojowych, co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy i 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
- b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- c) kierunek kalenicy dowolny;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 110.** Dla terenu oznaczonego symbolem B10U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, zdrowia, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, administracji, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, obiekty i urządzenia małej architektury, parkingi terenowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budynki i obiekty usługowe oraz urządzenia towarzyszące zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,45,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy i 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
    - a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
    - b) dachy płaskie, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - c) kierunek kalenicy - dowolny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 111.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B3US, B4US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki oraz obiekty małej architektury, w tym ogrodowej,
  - b) ustala się obowiązek oświetlenia terenu,
  - c) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej w formie skwerów oraz jako zieleni wysokiej,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 112.** Dla terenu oznaczonego symbolem B1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji - kąpielisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii oraz inne wzbogacające ofertę rekreacyjno – sportową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławek, oraz obiektów małej architektury w tym ogrodowej oraz budynków uzupełniających związanych z obsługą terenu,



- urządzenia towarzyszące,

b) nakazuje się:

- zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 m od strony drogi B3KDZ, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- konserwację istniejącej zieleni oraz wprowadzenie zieleni urządzonej w formie skwerów oraz jako zieleni wysokiej,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,30,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,50,

- miejsca postojowe na samochody na terenie oznaczonym symbolem B4KP,

- obowiązek oświetlenia terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - max. 8,0 m,

b) dachy płaskie lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 113.** Dla terenu oznaczonego symbolem B2US ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii oraz inne wzbogacające ofertę rekreacyjno – sportową;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- pola campingowe, pola namiotowe, place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury w tym ogrodowej oraz budynki uzupełniające związanych z obsługą terenu,

- urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej,

c) nakazuje się:

- oświetlenie terenu,

- wprowadzenie zieleni urządzonej w formie skwerów, zieleńców oraz jako zieleni wysokiej,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 15 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,80,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,15,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca dla osób zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości co najmniej 1 % miejsc ogólnodostępnych;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków uzupełniających:

a) wysokość zabudowy - max. 7,0 m,

- b) geometria dachu i kierunek kalenicy dowolny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 5.** **Tereny zieleni i wód**

**§ 114.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1WS, B2WS, B3WS, B4WS, B5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady użytkowania – stawy hodowlane i rekreacyjne,
  - b) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe i piętrzące,
    - chów i hodowlę ryb typu karpiego,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 115.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZL, B2ZL, B3ZL, B4ZL, B5ZL, B6ZL, B7ZL, B8ZL, B9ZL, B10ZL, B11ZL, B12ZL, B13ZL, B14ZL, B15ZL, B16ZL, B17ZL, B18ZL, B19ZL, B20ZL, B21ZL, B22ZL, B23ZL, B24ZL, B25ZL, B26ZL, B27ZL, B28ZL, B29ZL, B30ZL, B31ZL, B32ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,
    - urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
  - b) ustala się wprowadzanie upraw i zalesiania terenów zgodnych z siedliskiem,
  - c) zakazuje się zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 116.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZLd, B2ZLd, B3ZLd, B4ZLd, B5ZLd, B6ZLd, B7ZLd, B8ZLd, B9ZLd, B10ZLd, B11ZLd ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dolesienia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służącym funkcjom wypoczynkowym lasów,
    - urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej,
  - b) nakazuje się uprawy i zalesiania terenów zgodnych z siedliskiem,
  - c) zakazuje się zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 117.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZI, B2ZI, B3ZI, B4ZI, B5ZI, B6ZI, B7ZI, B8ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu- tereny zieleni izolacyjnej - izolacja terenów o różnym przeznaczeniu wymagająca osłony biologicznej dla zniwelowania potencjalnych uciążliwości;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się zieleń, w tym w strefach linii energetycznych niską trawiastą oraz urządzoną typu skwerowego,
  - b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) w przypadku przebudowy linii 110 kV na linię kablową dopuszcza się zagospodarowanie terenu, jak dla terenów oznaczonych symbolem B1ZP z uwzględnieniem wymaganych odległości od kabla podziemnego,
  - d) na pozostałych terenach zieleni wysoka i średniowysoka w tym zimozielona;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 118.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZP, B2ZP, B3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZP, B3ZP obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki, oraz urządzenia do zbierania odpadów,
    - urządzenia towarzyszące;
  - c) nakazuje się:
    - zieleń urządzoną w formie skwerów oraz zieleni wysoką i średniowysoką w formie szpalerów drzew i krzewów liściastych,
    - ścieżki o nawierzchni przepuszczalnej lub z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia naturalnego,
    - oświetlenie terenu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 119.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1Zn, B2Zn, B3Zn, B4Zn, B5Zn, B6Zn, B7Zn, B8Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) utrzymuje się zieleń niską i wysoką, w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia śródpolne,
  - b) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków zgodnie z występującym siedliskiem;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 120.** Dla terenu oznaczonego symbolem B1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - cmentarz - teren czynnego cmentarza parafialnego z 1802 r.;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) cmentarz należy utrzymywać jako teren zielony o założeniu parkowym,
  - c) ogrodzenie terenu cmentarza winno być wykonane z trwałego materiału i mieć wysokość nie mniejszą niż 1,5 m,

- d) ustala się zieleń wysoką wzdłuż alei głównych i ogrodzenia oraz niską i średniowysoką na pozostałych terenach,
- e) dopuszcza się:
- przebudowę i rozbudowę kaplicy cmentarnej na zasadzie kontynuacji parametrów zabudowy w tym wysokości oraz geometrii dachu,
  - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 121.** Dla terenu oznaczonego symbolem B2ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - cmentarz - teren zamkniętego cmentarza judaistycznego wraz z budynkiem byłej synagogi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - w istniejącym budynku byłej synagogi dopuszczalna zabudowa usługowa w zakresie usług bytowych oraz obsługi ludności i przedsiębiorstw pod warunkiem przebudowy linii elektroenergetycznej 110 kV na linię kablową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu w strefie „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) cmentarz należy utrzymywać jako teren zielony o założeniu parkowym,
  - c) utrzymuje się istniejący budynek synagogi z dopuszczeniem jego przebudowy na cele usługowe pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w ust.1 pkt 2, bez możliwości jego rozbudowy i nadbudowy,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury**

**§ 122.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1W, B2W, B3W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - wodociągi - ujęcia wód podziemnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - b) nakazuje się:
    - zabezpieczanie terenu przed dostępem osób trzecich,
    - odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
    - zagospodarowanie terenów zielenią;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 123.** Dla terenu oznaczonego symbolem B4W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu- wodociągi - stacja uzdatniania wody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - składy i magazyny;
- 3) zabudowa uzupełniająca - budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz obiekty i urządzenia towarzyszące,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,
- c) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 1,00,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość zabudowy - max. 9,0 m,
  - b) dachy płaskie lub wielospadowe o dowolnych kątach nachylenia połaci dachowej,
  - c) kierunek kalenicy dowolny;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 124.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1E, B2E, B3E, B4E, B5E, B6E, B7E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
  - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
  - c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - d) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 125.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KP, B3KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny miejsc postojowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się wprowadzenie w pasach dzielących zieleni niskiej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem B1KP obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) należy zapewnić miejsca postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na 15 miejsc ogólnodostępnych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 126.** Dla terenu oznaczonego symbolem B2KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren miejsc postojowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi bytowe oraz obsługi ludności i przedsiębiorstw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefie ochrony sanitarnej cmentarza,
  - b) dopuszcza się:
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - urządzenia infrastruktury technicznej,

c) nakazuje się wprowadzenie w pasach dzielących zieleni niskiej,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 25 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,00 do 0,25,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 15 ogólnodostępnych miejsc postojowych;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość budynków - max. 6,0 m,
- b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 127.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KDZ, B2KDZ, B3KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne zbiorcze - powiatowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla części terenów oznaczonych symbolami: B1KDZ, B3KDZ obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,
  - d) obsługa komunikacyjna terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,
  - e) utrzymuje się istniejące szpalery drzew;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 128.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KDL, B2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne lokalne - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: odcinka nowo projektowanego - 15 m, odcinka istniejącego - zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 129.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B3KDL, B4KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne lokalne - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,

b) skrzyżowanie drogi krajowej z drogą B3KDL możliwe po wykonaniu obwodnicy miasta oraz zmianie kategorii drogi 1KDGP;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 130.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KDD, B4KDD, B6KDD, B7KDD, B8KDD, B9KDD, B10KDD, B11KDD, B12KDD, B13KDD, B14KDD, B16KDD, B17KDD, B18KDD, B19KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla części terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 131.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B2KDD, B3KDD, B5KDD, B15KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: odcinka nowo projektowanego - 10 m, pozostałych dróg - szerokość zmienna zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 132.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KDW, B2KDW, B3KDW, B4KDW, B5KDW, B6KDW, B7KDW, B8KDW, B9KDW, B10KDW, B11KDW, B12KDW, B13KDW, B14KDW, B15KDW, B16KDW, B27KDW, B28KDW, B29KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne - w tym transportu rolnego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdne bez wyodrębnionego chodnika,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 133.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B17KDW, B18KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 7 m,

b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo - jezdne bez wyodrębnionego chodnika;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 134.** Dla terenów oznaczonych symbolami: B19KDW, B20KDW, B21KDW, B22KDW, B23KDW, B25KDW, B26KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - od 5 m do 9 m,

b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo - jezdne bez wyodrębnionego chodnika;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 135.** Dla terenu oznaczonego symbolem B24KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

#### **DZIAŁ IV.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „C”**

#### **Rozdział 1.**

#### **Tereny użytkowane rolniczo**

**§ 136.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się zachowanie:
    - łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,
    - obudowy cieków wodnych,
    - starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych tworzących krajobraz doliny rzeki,
  - b) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zakazuje się:
    - wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,
    - lokalizacji nośników reklamowych,
    - lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,
    - przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
    - wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
    - lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
    - budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,
    - stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 137.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - altany i budynki gospodarcze,



- obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki oraz urządzenia do zbierania odpadów,
  - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
  - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
- c) ustanawia się:
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,08,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,08,
  - drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 138.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1MW, C2MW, C4MW, C5MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: C1MW, C4MW obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - c) utrzymuje się:
    - istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji, z wyłączeniem budynku na terenie oznaczonym symbolem C4MW,
    - wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy o nie więcej niż 25 % powierzchni zabudowy pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,
  - d) dopuszcza się:
    - dla budynków z dachami stromymi przebudowę poddaszy na cele mieszkalne oraz zabudowę okien połaciowych,
    - lokalizację budynków garażowych oraz urządzeń towarzyszących,
    - w odniesieniu do terenów dla których, nie jest możliwe spełnienie wymagań w zakresie wskaźnika miejsc postojowych - miejsca postojowe ogólnodostępne w ramach urządzonych parkingów przyjezdniowych,
  - e) nakazuje się lokalizację budynków garażowych na zapleczu zabudowy w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,
  - f) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych:
  - a) wysokość - max. 5,0 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia od 25° do 35°,
  - c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do kalenicy budynków mieszkalnych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 139.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) przeznaczenie uzupełniające zieleni i obiekty małej architektury;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu,
  - b) zakazuje się zmiany formy, gabarytów zabudowy oraz wyglądu elewacji budynku byłego szpitala Joannitów z 1828 roku,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń towarzyszących,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 30 %,
  - e) utrzymuje się istniejącą zieleni, którą należy wzbogacić od strony południowej,
  - f) miejsca postojowe należy lokalizować poza terenami zieleni, w ilości co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 140.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C7MW, C8MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,
  - b) utrzymuje się:
    - istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji, z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
    - wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy o nie więcej niż 25 % powierzchni zabudowy pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,
  - c) dopuszcza się:
    - lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w lukach zabudowy oraz jako wymianę budynków o złym stanie technicznym,
    - dla budynków z dachami stromymi przebudowę poddasza oraz zabudowę okien połaciowych,
    - urządzenia towarzyszące;
  - d) nakazuje się:

- lokalizację dla terenów zabudowanych budynków garażowych wyłącznie w zespołach zabudowy-zabudowa szeregową,
- dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- lokalizację dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej miejsc postojowych w budynkach oraz na parkingach terenowych, bez możliwości lokalizacji budynków garażowych,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość - max. 12,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 55°,
- kalenica główna dachu usytuowana równolegle do frontu działki,

b) budynki garażowe:

- wysokość - max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 141.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C9MW, C10MW, C11MW, C13MW, C14MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw lokalizowane w istniejących budynkach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, w tym wolno stojący obiekt kotłowni na terenie C10MW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem C13MW obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu,
  - c) utrzymuje się:
    - istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji, z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
    - wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy, o nie więcej niż 25 % powierzchni zabudowy, pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,
  - d) dopuszcza się:
    - przebudowę poddasza oraz zabudowę okien połaciowych dla budynków z dachami stromymi,
    - urządzenia towarzyszące,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 142.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C6MW, C12MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw lokalizowane w istniejących budynkach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa techniczna, w tym wolno stojący obiekt kotłowni;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się:

- istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji,
- wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy o nie więcej niż 25 % powierzchni zabudowy pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz mieszkalno – usługowe w lukach zabudowy od strony ulicy Reja i Sportowej,
- przebudowę i nadbudowę kotłowni na cele usługowe,

c) nakazuje się lokalizację miejsc postojowych dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej w budynkach oraz na parkingach terenowych bez możliwości lokalizacji budynków garażowych,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,50 do 1,00,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków:

- dla terenu oznaczonego symbolem C12MW - max. 12,0 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem C6MW - max. 16,0 m,

b) dachy płaskie;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 143.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- b) dopuszcza się budynki garażowe oraz urządzenia towarzyszące,
- c) nakazuje się:
- lokalizację budynków garażowych w zespołach zabudowy - zabudowa szeregową,
  - zachowanie dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- d) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
  - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,80 do 1,00,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych:
- a) wysokość - max. 5,0 m,
- b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu budynku mieszkalno – usługowego;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.
- § 144.** Dla terenu oznaczonego symbolem C2MW,U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, administracji, turystyki, oświaty i wychowania, zdrowia oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) utrzymuje się istniejący budynek, z dopuszczeniem jego remontu, przebudowy i rozbudowy,
- c) dopuszcza się budynki garażowe, usługowe oraz urządzenia towarzyszące,
- d) nakazuje się:
- zachowanie dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - lokalizację budynków garażowych w zespołach zabudowy - zabudowa szeregową,
- e) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
  - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,40 do 0,60,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, miejsca postojowe dla klientów - co najmniej 4, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości co najmniej 1;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) w przypadku rozbudowy wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynku zasadniczego, a część rozbudowywana winna tworzyć z budynkiem zasadniczym całość funkcjonalno – przestrzenną, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych współczesnych,
- b) budynki garażowe i usługowe:

- wysokość - max. 7,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°,
- kalenica główna dachu usytuowana równoległe do frontu budynku zasadniczego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 145.** Dla terenu oznaczonego symbolem C3MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalno – usługowy, z dopuszczeniem jego remontu oraz adaptacji poddasza na cele mieszkalne,
  - c) budynki gospodarcze można przebudować na zespoły garażowe lub gospodarcze o ujednoczonej formie,
  - d) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,
  - e) nakazuje się dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - f) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,80 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz miejsca postojowe dla klientów - co najmniej 4, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych:

- a) wysokość - max. 5,0 m,
- b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- c) kalenica główna dachu usytuowana równoległe lub prostopadle do frontu budynków mieszkalnych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 146.** Dla terenu oznaczonego symbolem C4MW,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek zasadniczy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz przebudowy na cele mieszkalne i usługowe, zakazuje się zmiany formy, gabarytów zabudowy oraz wyglądu elewacji,
  - b) utrzymuje się i udostępnia miejsce pamięci w postaci tablicy pamiątkowej przy budynku nr 28,
  - c) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,
  - d) nakazuje się:
    - dostosowanie ogrodzenia, oświetlenia oraz zieleni towarzyszącej do formy i materiałów zabudowy historycznej,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie dotychczasowym,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, oraz miejsca postojowe dla klientów - co najmniej 4, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5 %.

**§ 147.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1MN, C2MN, C3MN, C4MN, C5MN, C6MN, C8MN, C9MN, C31MN, C33MN, C35MN, C36MN, C37MN, C38MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenie oznaczonym symbolami: C1MN, C2MN, C4MN, C6MN, C8MN, C9MN, C31MN, C33MN, C35MN, C36MN, C37MN, C38MN obowiązują ustalenia, dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, remontu oraz termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się:

- uzupełnianie zabudowy w lukach istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz wymianę budynków,
- urządzenia towarzyszące,
- wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe,

d) nakazuje się:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku mieszkalnego na danym terenie,
- dla budynków nowo projektowanych przyjąć geometrię dachów, jak sąsiednie budynki mieszkalne jednorodzinne,
- dopuszcza się przebudowę dachów istniejących budynków pod warunkiem utrzymania układu połączenia dachowej i kierunku kalenicy głównej,
- dopuszcza się zmianę kątów nachylenia połączenia dachowej o  $\pm 5^\circ$ ,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połączenia dachowej - max.  $35^\circ$ , pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 148.** Dla terenu oznaczonego symbolem C7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej i szeregowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu oraz termomodernizacji, bez zmiany gabarytów zewnętrznych oraz geometrii dachu, z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
  - c) dopuszcza się:
    - na terenach zabudowy wolno stojącej oraz szeregowej z wyłączeniem segmentu środkowego lokalizację wolnostojących budynków garażowych,
    - urządzenia towarzyszące,
  - d) nakazuje się dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,
    - wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,20 do 0,40,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych:
  - a) wysokość budynków - max. 4,5 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 149.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C10MN, C11MN, C12MN, C13MN, C14MN, C15MN, C16MN, C17MN, C18MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących budynków z dopuszczeniem termomodernizacji,
    - budowę w lukach istniejącej zabudowy nowych budynków mieszkalnych oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
    - urządzenia towarzyszące,
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 25 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:



a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 9,0 m,
- dachy dwu lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do frontu działki,
- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych przyjęć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o nie więcej niż 5°,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 150.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C19MN, C20MN, C21MN, C22MN, C23MN, C24MN, C25MN, C26MN, C32MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących budynków,
- budowę w lukach istniejącej zabudowy nowych budynków mieszkalnych,
- urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 25 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynku - od 8,0 m do 9,0 m,

b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy głównej - prostopadła do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 151.** Dla terenu oznaczonego symbolem C27MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub wyłącznie w zabudowie szeregowej, bez możliwości mieszania obu rodzajów zabudowy na wyznaczonym terenie,

- urządzenia towarzyszące w tym od części ogrodowej ciągu pieszego o szerokości 2 m,
- b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- c) ustanawia się:
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 25 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynku - od 8,0 m do 9,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
  - c) kierunek kalenicy głównej: dla zabudowy szeregowej - równoległa do frontu działki, dla zabudowy wolno stojącej - prostopadła do frontu działki;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 152.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C28MN, C29MN, C30MN, C34MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, remontu oraz termomodernizacji,
  - b) dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych i urządzeń towarzyszących,
  - c) nakazuje się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynku - max. 10,0 m,
    - geometrię dachów dla nowych budynków należy przyjąć taką, jaka występuje na budynkach na działkach przyległych, dostępnych z tej samej drogi,
    - geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ,
  - b) budynki garażowe:
    - wysokość budynków - max. 4,5 m,
    - dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 153.** Dla terenu oznaczonego symbolem C39MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego bez możliwości łączenia obu przeznaczeń na tym terenie,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną,
  - c) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne według zasad zabudowy i zagospodarowania jak dla terenu oznaczonego symbolem C27MN,
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, zlokalizowane od strony drogi C5KDD, w formie bloków z wnętrzami podwórzowymi od strony terenu oznaczonego symbolem C27MN,
    - urządzenia towarzyszące,
  - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - max. 12,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym, lub dachy płaskie,
  - c) kierunek kalenicy głównej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej równoległa lub prostopadła do frontu działki;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 154.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C3MN,U, C4MN,U, C5MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne i usługowe, urządzenia towarzyszące,
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> części usługowej, w tym - co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynek mieszkalny:

- wysokość budynku od 8,0 m do 9,0 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy głównej - równoległa do drogi C4KDL,

b) budynek usługowy:

- wysokość budynku - max. 9,0 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy głównej - równoległa lub prostopadła do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 155.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1MN,U, C2MN,U, C6MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, oświaty i wychowania, zdrowia oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenie oznaczonym symbolem C2MNU obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalno – usługowych, urządzenia towarzyszące,

c) nakazuje się:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- lokalizację nowych budynków na zapleczu zabudowy jako wolno stojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia wymaganej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części usługowej, w tym - co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - max. 11,0 m,

b) dopuszcza się przebudowę dachów pod warunkiem utrzymania układu połaci dachowej i kierunku kalenicy głównej,

c) dopuszcza się zmianę kątów nachylenia połaci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 156.** Dla terenu oznaczonego symbolem C7MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, gospodarcze i garażowe oraz urządzenia towarzyszące,
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 25 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego oraz miejsca postojowe dla funkcji usługowej w ilości - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynku - max. 9 m,
    - dachy wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy głównej - prostopadła do frontu działki,
  - b) budynki usługowe:
    - wysokość budynku - max. 9,0 m,
    - dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy głównej - równoległa lub prostopadła do kalenicy budynku mieszkalnego,
  - c) budynki gospodarcze i garażowe:
    - wysokość budynków - max. 4,5 m,
    - dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 157.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C6U, C7U, C8U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: C7U, C8U obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i adaptację budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz urządzenia towarzyszące,
  - c) nakazuje się dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,30,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - max. 12,0 m,

b) geometrię dachów dla nowej zabudowy dostosować na zasadzie kontynuacji do geometrii dachów na danym terenie, a na terenie oznaczonym symbolem C6U dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dwuspadowe o kątach nachylenia połaci głównych od 35° do 45°;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 158.** Dla terenu oznaczonego symbolem C2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy,

b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,30,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynku max. 10,0 m,

b) utrzymuje się istniejącą geometrię dachu za dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 159.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1U, C3U, C5U, C9U, C10U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i adaptację istniejących budynków oraz lokalizację nowych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,80,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonej w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
  - b) dachy płaskie, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
  - c) kierunek kalenicy dowolny;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 160.** Dla terenu oznaczonego symbolem C4U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi kultury i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy wyznaczone przez istniejący budynek Ośrodka Kultury, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymuje się istniejący budynek Ośrodka Kultury z dopuszczeniem remontu, termomodernizacji budynku oraz adaptacji budynku zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury,
  - d) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie w tym parking, tereny zieleni oraz obiekty małej architektury;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 161.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1UO, C2UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, obiekty i urządzenia sportowe, zieleń urządzona;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, uzupełnienie zabudowy o obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu oraz urządzenia towarzyszące,
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,70,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków - max. 12 m,
  - b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 35°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 162.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C3UO, C4UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, bytowe, zdrowia, turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, magazynowe, obiekty i urządzenia sportowe;

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się: przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków, lokalizację nowej zabudowy, w tym także jako wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz urządzenia towarzyszące,
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 40 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,30,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
  - b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 25°, w przypadku realizacji obiektów sportowych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 163.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej – usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe, oświaty i wychowania, oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, magazynowe, administracyjno – socjalne i garażowe;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w kierunku południowo – wschodnim, uzupełnienie zabudowy o obiekty wolno stojące zgodnie z przeznaczeniem terenu, urządzenia towarzyszące;
  - b) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków - max. 12,0 m,
  - b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 25°;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 164.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1US, C4US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii oraz inne wzbogacające ofertę rekreacyjno – sportową o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20 % powierzchni użytkowej innych budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:



a) dopuszcza się:

- place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury w tym ogrodowej, zieleń,
- budynki administracyjno – socjalne, szatnie, obsługowe, magazynowe,

b) nakazuje się oświetlenie terenu,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 15 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,80,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,15,
- miejsca postojowe na samochody w ramach miejsc publicznych oraz istniejących parkingów terenowych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 2 dla każdego z terenów;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość zabudowy - max. 10,0 m,
- b) dachy płaskie lub wielospadowe o dowolnych kątach nachylenia połaci dachowej,
- c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 165.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C3US, C6US, C5US ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem C5US obowiązują ustalenia dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
- b) dopuszcza się:
  - place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury w tym ogrodowej,
  - chów i hodowlę ryb typu karpiego,
  - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe i piętrzące;

3) zakazuje się na terenie C5US niszczenia i usuwania zieleni przyrodnej;

4) ustanawia się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 15 %,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,80,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,15,
- d) miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych parkingów;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 166.** Dla terenu oznaczonego symbolem C2US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się istniejący budynek hali sportowej,
- b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

- c) ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej w postaci skwerów oraz szpalerów drzew od strony bocznych i tylnej granicy terenu,
  - d) miejsca postojowe w ramach istniejącego na terenie urządzonego parkingu terenowego;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

#### **Rozdział 4.** **Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej**

**§ 167.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:
  - a) wysokość budynków - max. 16,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej usytuowanego elementu - max. 20,0 m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 168.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C2P, C3P, C4P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem C3P obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się:

- rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - urządzenia towarzyszące,
  - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,
- d) nakazuje się dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
- e) ustanawia się:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
  - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
  - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,20,
  - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:
- a) wysokość budynków - max. 16,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej usytuowanego elementu - max. 20,0 m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 5. Tereny zieleni i wód**

**§ 169.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się zieleń niską i wysoką w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia śródpolne,
  - b) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków zgodnie z występującym siedliskiem;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 170.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1ZZ, C2ZZ, C3ZZ, C4ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni niskiej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się zieleń niską wokół gazociągu wysokiego ciśnienia, a w strefie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV/400 kV, trawiastą oraz urządzoną typu skwerowego,
  - b) dopuszcza się ogrody przydomowe,
  - c) zakazuje się trwałych nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 171.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1ZP, C2ZP, C3ZP, C4ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni parkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazuje się zieleń urządzoną w formie skwerów, zieleńców oraz zieleń wysoką i średniowysoką w formie szpalerów drzew i krzewów liściastych,
  - b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące oraz obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki oraz urządzenia do zbierania odpadów;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury**

**§ 172.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1E, C2E, C3E, C4E, C5E, C6E, C7E, C8E, C9E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty stacji transformatorowych mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
  - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
  - c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - d) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 173.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - kanalizacja - przepompownia ścieków komunalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące urządzenia techniczne mogą podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb,
  - b) nakazuje się ogrodzenie terenu,
  - c) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 174.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1G ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – gazownictwo - stacja gazowa redukcyjno - pomiarowa 1° i 2°;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu,
  - b) nakazuje się ogrodzenie terenu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 175.** Dla terenu oznaczonego symbolem: C2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza - wojewódzka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nowo projektowane obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z gospodarką drogową, lokalizowane przy drodze wojewódzkiej, powinny być sytuowane z zachowaniem minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych - zgodnie z rysunkiem planu, min. 15 m,
  - d) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,

- e) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą zarządcy drogi,
  - f) utrzymuje się istniejące szpalery drzew;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 176.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1KDZ ustala się;

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza - powiatowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,
  - c) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,
  - d) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą zarządcy drogi;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 177.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1KDL, C2KDL, C3KDL, C4KDL, C5KDL ustala się;

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne lokalne - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 178.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1KDD, C2KDD, C3KDD, C4KDD, C5KDD, C6KDD, C7KDD, C8KDD, C9KDD, C10KDD, C11KDD, C12KDD, C13KDD, C14KDD, C15KDD, C16KDD, C17KDD, C18KDD, C19KDD, C20KDD ustala się;

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej na terenach gdzie szerokość w liniach rozgraniczających pozwala na ich lokalizację;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 179.** Dla terenów oznaczonych symbolami: C1KDW, C2KDW, C3KDW, C4KDW, C5KDW, C6KDW ustala się;

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne - w tym ciągi piesze i pieszo – jezdne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: ciągi pieszo jezdne - min. 5 m, ciągi piesze 2 m,
  - b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo - jezdnego bez wyodrębnionego chodnika;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 180.** Dla terenu oznaczonych symbolami C1KS ustala się;

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren obsługi komunikacji - dworzec autobusowy;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zabudowę w formie peronów i wiat przystankowych oraz lokalizację budynku obsługi pasażerskiej i urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) nakazuje się utwardzenie terenu z dopuszczeniem zieleni od strony cieku wodnego i w pasach dzielących,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 80 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
    - wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,10 do 0,30;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków, wiat i peronów - max. 7,0 m,
  - b) geometria dachu oraz kierunek kalenicy dowolny;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 181.** Dla terenu oznaczonych symbolami C2KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren obsługi komunikacji - dworzec kolejowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe w zakresie handlu i gastronomii wbudowane w budynek dworca;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - c) utrzymuje się istniejący budynek dworca oraz budynki gospodarcze z dopuszczeniem remontu, przebudowy oraz termomodernizacji, z wyłączeniem termoizolacji zewnętrznej,
  - d) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - e) nakazuje się:
    - zapewnienie miejsc obsługi pasażerów,
    - dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - f) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - jak w stanie istniejącym,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,
    - wskaźnik miejsc postojowych – co najmniej jedno miejsce na każde 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 182.** Dla terenu oznaczonego symbolem C1KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren miejsc postojowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw, zespoły garażowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:

- budynki garażowe lokalizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa, dopuszczalne o konstrukcji blaszanej,
- warsztaty mechaniki pojazdowej, myjni samochodowej oraz innych usług służących do obsługi pojazdów,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) ustanawia się:

- obowiązek utwardzenia terenu z dopuszczeniem zieleni od strony cieku wodnego i w pasach dzielących,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 80 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,30;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) wysokość budynków garażowych - max. 4,0 m,
- b) wysokość budynków usługowych - max. 9,0 m,
- c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

## DZIAŁ V.

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „D”

#### Rozdział 1.

#### Tereny użytkowane rolniczo

**§ 183.** Dla terenów oznaczonych symbolami D1R, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze,
- urządzenia melioracji wodnych,

b) zakazuje się:

- lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 184.** Dla terenu oznaczonego symbolem D2R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny użytków zielonych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze,
- urządzenia melioracji wodnych,

b) zakazuje się:

- lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 185.** Dla terenu oznaczonego symbolem D1ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- altany i budynki gospodarcze,
- obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki, oraz urządzenia do zbierania odpadów,
- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 10 %,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
- wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,08,
- drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25 m<sup>2</sup>,

c) dachy dwuspadowe, o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

## **Rozdział 2. Tereny zieleni i wód**

**§ 186.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D1ZP, D2ZP, D3ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się:

- zieleń urządzoną w formie skwerów oraz zieleń średniowysoką w formie szpalerów drzew i krzewów liściastych,
- oświetlenie terenu,



- ścieżki o nawierzchni przepuszczalnej lub z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia naturalnego,
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury, w tym ogrodowej, ławki oraz urządzenia do zbierania odpadów;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

**§ 187.** Dla terenu oznaczonego symbolem: D1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - Kanał Gościejowicki;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe, infrastruktury technicznej oraz budowle inżynierskie i drogowe,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 188.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D1U, D2U, D3U, D4U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, oświaty i wychowania, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, hurtownie, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw na terenie oznaczonych symbolami: D1U i D3U;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem D1U obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się:
    - adaptację oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - urządzenia towarzyszące,
  - c) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu,
  - d) nakazuje się:
    - dla terenu oznaczonego symbolem D4U dostęp do drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem D2KDZ - ulica Podmiejska poprzez teren oznaczony symbolem D3MN,U,
    - dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków - zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - e) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- miejsca postojowe w ilości - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług , w tym dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1 miejsce;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - max. 16,0 m,

b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 40°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 189.** Dla terenu oznaczonego symbolem D1US ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się: place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury w tym ogrodowej oraz urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 15 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,80,

- wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10 do 0,15,

- miejsca postojowe na samochody - w ilości co najmniej 5, w tym dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 190.** Dla terenu oznaczonego symbolem D2US ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, altany, obiekty małej architektury, w tym ogrodowe,

- urządzenia towarzyszące,

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe i piętrzące,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego oraz zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 15 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,8,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,15,

- miejsca postojowe w ilości - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochody, a w przypadku usług ogólnodostępnych miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1 miejsce;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 % .

#### **Rozdział 4.**

#### **Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej**

**§ 191.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D1P, D2P, D3P, D4P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, oświaty i wychowania, usługi turystyki; usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, hurtownie, centra logistyczne, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem D4P obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - c) dopuszcza się:
    - remont, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - urządzenia towarzyszące,
    - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję;
  - e) nakazuje się:
    - na terenie D3P wzdłuż cieków wodnych oznaczonych symbolem D1WS utrzymanie i wzbogacenie roślinności poprzez wprowadzenie pasa zieleni o szerokości - min. 5 m, niskiej i średniowysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi,
    - na terenie D3P wprowadzenie na granicy z terenem oznaczonym symbolem D4MN,U pasa zieleni izolacyjnej o szerokości - min. 20 m z zastosowaniem gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami siedliskowymi,
  - f) ustanawia się
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków - max. 16,0 m,
  - b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej usytuowanego elementu - max. 20,0 m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## **Rozdział 5.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 192.** Dla terenu oznaczonego symbolem D1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny z dopuszczeniem przebudowy, remontu oraz termomodernizacji,

b) dopuszcza się budynki garażowe lokalizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,

c) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,80,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych:

a) wysokość - max. 4,0 m,

b) dachy płaskie jedno lub dwuspadowe;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 193.** Dla terenu oznaczonego symbolem D1MW,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - usługi bytowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

c) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny oraz usługowy z dopuszczeniem przebudowy i remontu bez możliwości jego dalszej rozbudowy,

d) dopuszcza się:

- przebudowę poddasza budynku mieszkalnego na cele mieszkalne oraz zabudowę okien połaciowych,
- urządzenia towarzyszące,
- budynki garażowe, zlokalizowane w miejscu istniejących komórek gospodarczych w zabudowie szeregowej,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny oraz - co najmniej 2 miejsca postojowe dla części usługowej;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych:

a) wysokość - max. 4,0 m,

b) dachy płaskie jedno lub dwuspadowe;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 194.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D2MN, D3MN, D7MN, D11MN, D12MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenie oznaczonym D12MN obowiązują ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu,

- b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu oraz termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektu zabytkowego,
  - c) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny na terenie oznaczonym symbolem D12MN, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
    - dopuszcza się: budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe i piętrzące oraz chów i hodowlę ryb typu karpiego,
    - zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,
  - d) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych oraz urządzeń towarzyszących,
  - e) nakazuje się dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - f) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla jednego lokalu mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynku od 8,0 m do 9,0 m,
    - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy głównej - prostopadła do frontu działki,
  - b) budynki garażowe:
    - wysokość budynków - max. 4,5 m,
    - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 195.** Dla terenu oznaczonego symbolem D1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) dopuszcza się przebudowę budynku na cele usługowe oraz uzupełnienie zabudowy o urządzenia towarzyszące,
  - c) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
  - d) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla części mieszkalnej oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części usługowej;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

**§ 196.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D4MN, D8MN, D9MN, D10MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na terenach oznaczonym symbolami: D4MN, D9MN, D10MN obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu oraz termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych oraz urządzeń towarzyszących,

d) nakazuje się zachowanie dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków: bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,

- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,50,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 lokalu mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 10,0 m,

- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,

- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ,

b) budynki garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 197.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D5MN, D6MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- przebudowę, remont oraz termomodernizację istniejących budynków mieszkalnych,

- przebudowę budynków gospodarczych na garaże pod warunkiem zachowania zasadniczej bryły budynku i geometrii dachu z możliwością zwiększenia wysokości zabudowy do wysokości max. 6 m,
- urządzenia towarzyszące,

b) nakazuje się:

- zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych przez istniejące budynki mieszkalne zgodnie z rysunkiem planu,
- zachowanie istniejących wskaźników: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy, wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 198.** Dla terenów oznaczonych symbolami D1MN,U, D2MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem D2MN,U obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy budynków z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę budynków, lokalizację w lukach zabudowy nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych i usługowych oraz urządzeń towarzyszących,

d) nakazuje się dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części usługowej w tym - co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków - max. 9,0 m,
- geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć jak geometria dachów budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,
- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć jak geometria dachu budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o  $\pm 5^\circ$ ,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kierunek kalenicy prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 9,0 m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
  - kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do frontu działki;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 199.** Dla terenów oznaczonych symbolami D3MN,U, D4MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem utrzymania w stanie niezmienionym parametrów zabudowy od strony elewacji frontowej tj. wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz szerokości elewacji frontowej,
  - b) dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych i usługowych oraz urządzeń towarzyszących,
  - c) nakazuje się wprowadzenie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a drogą 1KDGP pasów zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej, w tym zimozielonej oraz zapewnienie odpowiedniej ochrony akustycznej budynków, przed negatywnym oddziaływaniem ruchu drogowego drogi 1KDGP,
  - d) ustanawia się
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,50,
    - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części usługowej, w tym dla osób zaopatrzonej w kartę parkingową - co najmniej 1 miejsce;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynków - od 8 m do 9 m,
    - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe:
    - wysokość budynków - max. 4,5 m,
    - dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,
  - c) budynki usługowe:
    - wysokość budynków - max. 9,0 m,
    - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
    - kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.



## **Rozdział 6.**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury**

**§ 200.** Dla terenu oznaczonych symbolami D1KS, D2KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny obsługi komunikacji – stacje paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - pawilon stacji z usługami bytowymi w zakresie handlu i małej gastronomii, pylony reklamowe, parkingi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się: obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu, przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, urządzenia towarzyszące,
  - b) nakazuje się utwardzenie terenu,
  - c) ustanawia się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 30 %,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w tym zieleń izolacyjna na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej - min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,20;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość budynków, wiat i peronów - max. 10,0 m,
  - b) geometria dachu oraz kierunek kalenicy dowolny;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ości 30 %.

**§ 201.** Dla terenów oznaczonych symbolami D1KDZ, D2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne zbiorcze - powiatowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,
  - c) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,
  - d) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą zarządcy drogi;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości i 1 %.

**§ 202.** Dla terenów oznaczonych symbolami D1KDD, D2KDD, D3KDD, D4KDD, D5KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) dla odcinków nowo projektowanych jezdni - min. 5 m, chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 203.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D1KDW, D2KDW, D3KDW, D4KDW, D5KDW, D6KDW, D7KDW, D8KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdni bez wyodrębnionego chodnika;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 204.** Dla terenów oznaczonych symbolami D1KK, D2KK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny kolejowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z §22 ust.6 niniejszej uchwały;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 205.** Dla terenów oznaczonych symbolami: D1E, D2E, D3E, D4E, D5E, D6E ustala się

- 1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty stacji transformatorowych mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
  - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
  - c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - d) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

## **DZIAŁ VI. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 206.** Na obszarze objętym planem tracą moc następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlin w granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany, uchwalony uchwałą nr XLVII/349/2002 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 21 lutego 2002 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 30 poz.460 z 2002 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego w Niemodlinie w rejonie ulicy Chopina, uchwalony uchwałą nr XXXIII/200/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 7 sierpnia 1997 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33, poz.193 z 1997 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Niemodlina, uchwalony uchwałą nr XII/96/99 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 września 1999 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 43, poz.282 z 1999 r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar byłej bazy magazynowo - paszowej K.P.G.R. Niemodlin, położonego w Niemodlinie w rejonie ulic Korfantego i Daszyńskiego, uchwalony uchwałą nr XXIX/179/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia z dnia 24 kwietnia 1997 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 14, poz.88 z 1997 r.);
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Niemodlinie przy ulicy Reymonta, uchwalona uchwałą nr V/30/98 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 29 grudnia 1998 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 7 poz.20 z 1999 r.);

- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Niemodlinie, rejon ulic: Reymonta i Al. Wolności, uchwalona uchwałą nr V/29/98 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 29 grudnia 1998 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 7 poz.19 z 1999 r.);
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Niemodlin, obejmującego rejon ulicy Brzeskiej wraz przyległym terenem części wsi Szydłowiec Śląski, uchwalony uchwałą nr XLII/289/98 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 18 czerwca 1998 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 23, poz.136 z 1998 r.), w części odnoszącej się do terenu miasta Niemodlina;
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę w Niemodlinie przy ul. Opolskiej, uchwalony uchwałą nr XXXIII/198/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 7 sierpnia 1997 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33 poz.192 z 1997 r.);
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-przemysłowych przy ul. Opolskiej w Niemodlinie, uchwalony uchwałą nr XXII/131/96 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 29 sierpnia 1996 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 32 poz.124 z 1996 r.).

§ 207. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

§ 208. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z §116 Statutu Gminy Niemodlin.

Przewodniczący Rady

**Zbigniew Palak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/69/15  
Rady Miejskiej w Niemodlinie  
z dnia 29 września 2015 r.  
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/69/15

Rady Miejskiej w Niemodlinie

z dnia 29 września 2015 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje budowę następujących urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazowa, sieć energetyczna oraz sieć telekomunikacyjna.

Gminę obciążać będzie wykonanie uzbrojenia w zakresie : sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz budowa dróg gminnych wraz z oświetleniem.

Prognozuje się, że wydatki Gminy związane z uruchomieniem terenów objętych planem miejscowym znacznie przewyższą dochody. Korzyści z realizacji planu wynikają ze zbycia własnych nieruchomości. Dochody z opłaty planistycznej, podatków oraz czynności cywilno prawnych rozłożą się na lata. Warunkiem naliczenia opłat planistycznych jest zbycie nieruchomości w ciągu 5 lat, a podatki uzależnione są od faktycznego zabudowania z terenów objętych projektem planu.

W celu zwiększenia dochodów gminy należy rozważyć wprowadzenie opłat adiacenckich od podziału nieruchomości oraz wybudowania infrastruktury technicznej. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału gruntów także należy określić stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Największym obciążeniem dla gminy jest realizacja infrastruktury technicznej tj. budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz dróg publicznych wraz z odwodnieniem i oświetleniem, co wymagać będzie nakładów pochodzących z budżetu gminy oraz środków zewnętrznych. W projekcie planu dopuszczono do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę zbiorników wybieralnych w związku z powyższym budowa docelowej kanalizacji sanitarnej może zostać rozłożona na lata tj. dłuższy okres niż założono w niniejszej prognozie. Ponadto Gmina winna też przystąpić do wieloletniego planu inwestycyjnego w celu zapewnienia finansowania zadań własnych wynikających z realizacji planu.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niemodlinie o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miejska w Niemodlinie rozstrzyga, co następuje:

- 1) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości oznaczonej numerem działki 1187/5 (A1RZ) w zakresie przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka znajduje się na terenie o skrajnie niekorzystnych warunkach fizjograficznych w obszarze zalegania gruntów pochodzenia organiczno-torfowych, gdzie poziom zalegania wód wynosi do 0,5 m ppt. tj. poniżej strefy przemarzania, co praktycznie uniemożliwia posadowienie budynków. Działka nr 1187/5 znajduje się na terenie stanowiącym naturalny polder zalewowy rzeki Ścinawy Niemodlińskiej i w przypadku znacznych opadów jest podtapiana lub zalewana. Ponadto na jej terenie stwierdzono występowanie rzadkich i chronionych gatunków stanowisk roślin i zwierząt w tym objętych ochroną gatunkową ścisłą na podstawie przepisów o ochronie przyrody: jak derkacz (*Crex crex*), rokitniczka (*Acrocephalus schoenobaenus*) muchołówka białoszyja (*Ficedula albicollis*), muchołówka szara (*Ficedula parva*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*) i zielonosiwy (*Picus viridis*), kanie (*Milvus*), większość krajowych gatunków płazów i wiele innych gatunków. W stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową ścisłą obowiązuje zakaz niszczenia siedlisk oraz ostoi. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym wykonanym przez Pana dr. Krzysztofa Badorę „Obszar proponuje się do ochrony ze względu na bardzo ważną rolę regionalnego korytarza ekologicznego, jaką spełnia dolina rzeki. Głównym celem ochrony powinno być zachowanie łączności funkcjonalno-przestrzennej ekologicznego systemu przestrzennego Borów Niemodlińskich i zachowanie naturalnych i seminaturalnych biocenoz wodnych, łąkowych, szuwarowych, turzycowiskowych oraz zadrzewieniowo-leśnych oraz torfowiskowych. Obszar w granicach ochrony nie obejmuje terenów zabudowanych. W znacznej części pokrywa się z terenami zalewowymi z zasięgu powodzi w 1997 r., co zmniejsza jego konfliktowość. Obszar nie obejmuje terenów fizjograficznie nadających się do zabudowy. Na terenie obszaru łąki i pastwiska pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu”. Ponadto zabudowa działek na terenach gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego w tym klasy III wymaga w przypadku wyłączenia ich z produkcji rolniczej wniesienia opłaty jednorazowej oraz opłat rocznych przez okres 10 lat. Należności te wynoszą za 1ha odpowiednio dla ŁIII 291 450 zł, a dla ŁIV 174 870 zł, co sprawia, iż zabudowa tych terenów jest obecnie ekonomicznie nieuzasadniona. Natomiast działki sąsiednie nr 1187/1 i 1187/2, zostały uwzględnione pod zabudowę, gdyż nie występują na nich grunty pochodzenia organicznego, ponadto nie są to łąki o specyficznych wyżej opisanych cechach lecz użytki rolne (RIVa) w znacznej mierze przekształcone w tym z zabudowaniami i terenami utwardzonymi związanymi z użytkowaniem ogrodu działkowego. Tym samym działki te wobec pozbawienia ich walorów przyrodniczych zdecydowano przeznaczyć pod zabudowę;
- 2) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości oznaczonej numerem działki 136 (teren B11R) w zakresie przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Część działki w pierwszej linii zabudowy o pow. ok.1,2 ha została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a ponadto pod zabudowę została przeznaczona w całości dz. nr 142/1 stanowiąca własność tej samej osoby o pow. także ok.1,2 ha co umożliwia łącznie wydzielenie ok. 30 działek budowlanych. Przeznaczenie pod zabudowę całości dz. nr 136 spowoduje konieczność uwzględnienia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia o ok. 498 560 zł. Z dotychczasowych prac nad projektem planu uwzględniano w miarę możliwości wnioski wszystkich osób, lecz często były to wnioski uwzględniane częściowo. Podkreślenia wymaga fakt, iż zgodnie z zapisami studium cyt. „Przyjmuje się generalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w odniesieniu do istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy. Są to wstępne wytyczne i postulaty do uściślenia na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów. Dopuszcza się również pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenów na obszarach obecnie niezainwestowanych.”. Tak więc pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenu na obszarach niezainwestowanych jest zgodne z ustaleniami studium oraz nie narusza jego ustaleń. Ponadto wyznaczone tereny w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewniają potrzeby rozwojowe miasta Niemodlina w perspektywie ok. 40 lat.

Wyznaczenie większych terenów pod zabudowę nie jest tym samym celowe, ani ekonomicznie oraz demograficznie uzasadnione;

- 3) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości oznaczonej numerem działki dz. nr 31 (B3MN i B4 ZLd) w zakresie przeznaczenia całości działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględniono pod zabudowę całej działki nr 31, gdyż nie jest to zgodnie kierunkami rozwoju określonymi w studium, a w szczególności część działki nr 31 zlokalizowana jest na terenie określonym w studium jako dolesienia;
- 4) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości oznaczonej numerem działki 274 (B3KDL) w zakresie likwidacji na cz. działki drogi B3KDL na rzecz terenu cmentarnego. Pod lokalizację drogi B3KDL został przeznaczony niewielki odcinek działki tj. ok. 20m<sup>2</sup> na szerokości istniejącego zjazdu. W porównaniu z obecnie obowiązującym mpzp miasta Niemodlina działka nr 274 przeznaczona została na cmentarz oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym pod zabudowę przewiduje się odcinek aż do budynku byłej synagogi co stanowi ok. 100m<sup>2</sup> czyli 5 - krotnie więcej niż w projekcie niniejszego projektu planu. Pochówki na terenie cmentarza były dokonywane po przeciwnej stronie budynku synagogi o czym świadczyły pozostałości macew, których obecnie brak z uwagi na postępującą dewastację terenu. Podkreślić należy, iż właściciele nieruchomości nabyli działkę w użytkowanie wieczyste, a następnie nabyli to prawo na własność w czasie, gdy obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, i w tym czasie działka nie była w całości przeznaczona pod cmentarz. Z tego punktu widzenia oraz faktu, iż część działki przewidywana jest w projekcie planu na cele publiczne tj. drogę publiczną nieuwzględniono uwagi;
- 5) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości położonych na terenie A3U poprzez wykreślenie zapisów dotyczących konieczności wykonania w nowoprojektowanych budynkach dachów dwuspadowych o kątach nachylenia dachu 45° - 50°. Nieuwzględniono uwagi, gdyż zgodnie z §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie geometrii dachu. Brak wymagań w tym zakresie czyniłoby projekt planu wadliwym. Ponadto w odniesieniu do terenu A3U objętego ochroną konserwatorską Wojewódzki Konserwator Zabytków w Opolu, uzgodnił zaproponowanie w projekcie planu zasady zabudowy terenu w tym geometrię dachu;
- 6) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości położonych na terenie A13U wykreślenie zapisów dotyczących konieczności wykonania w nowoprojektowanych budynkach dachów dwuspadowych o kątach nachylenia dachu 40° - 45°. Nie uwzględniono uwagi, gdyż zgodnie z §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie geometrii dachu. Ponadto w odniesieniu do terenu A13U objętego ochroną konserwatorską Wojewódzki Konserwator Zabytków w Opolu, uzgodnił zaproponowanie w projekcie planu zasady zabudowy terenu. Wprowadzenie zapisu nakazującego uzgodnienie projektowanej zabudowy z WKZ jest niewystarczające, gdyż to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący aktem prawa miejscowego, określa sposoby zagospodarowania i zabudowy i jest tym samym narzędziem także dla organów uzgadniających projekt budowlany jak WKZ;
- 7) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości położonych na terenie C27MN, C3MN,U, C4MN,U, C5MN,U wykreślenie zapisów dotyczących konieczności wykonania w nowoprojektowanych budynkach dachów dwuspadowych o kątach nachylenia dachu 35° - 45°. Nie uwzględniono uwagi, gdyż zgodnie z §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie geometrii dachu. Określone w projekcie planu zasady kształtowania geometrii dachu są w znacznej części kontynuacją zasad ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego w Niemodlinie w rejonie ulicy Chopina, zatwierdzonym uchwałą nr XXXIII/200/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 7 sierpnia 1997 r. Ustalone w tym planie zasady kształtowania zabudowy spowodowały, iż powstała zabudowa spełnia wymagania nadrzędne określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wymagania ład przestrzennego rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Należy przy tym zaznaczyć, iż teren oznaczony symbolem C3MN,U został zabudowany budynkami z dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia dachu 35° - 45°, zatem wprowadzanie tam innych zasad zabudowy jest bezprzedmiotowe. Analogicznym terenem o tych samych zasadach zabudowy

jak teren C3MN,U jest teren oznaczony symbolem C4MN,U, który został zbyty przez Gminę Niemodlin, a nowonabywcy zaakceptowali ustalenia obowiązującego w tym czasie mpzp. Zmiany do obowiązującego mpzp wprowadzono natomiast na terenie C5MN,U oraz ustalono zasady zabudowy, jak dla terenów o tej samej funkcji w ramach osiedla tj. jak dla terenu C3MN,U i C4MN,U co zapewni spełnienie wymagań kompozycyjno – estetycznych w ramach ukształtowanego w większości zwartego układu urbanistycznego. Dla terenu C27MN ukształtowano zasady zabudowy, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla całego osiedla, co jest kontynuacją zasad zabudowy istniejącej. Wprawdzie dla terenu C39MN przylegającego do terenu C27MN dopuszczono zabudowę wielorodzinną z dachami płaskimi, niemniej zabudowa ta dostępna będzie od strony osiedla istniejącej zabudowy wielorodzinnnej - Osiedla Piastów;

8) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości położonych na terenach C19MN- C24MN, A8MN- A16MN wykreślenie zapisów dotyczących konieczności wykonania w nowoprojektowanych budynkach dachów dwuspadowych o kątach nachylenia dachu 35° - 45°. Nie uwzględniono uwag, dla terenów C19MN- C24MN, A8MN- A16MN z wyłączeniem terenu A13MN, gdyż zgodnie z §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie geometrii dachu. Dla terenów C19MN- C24MN zasady kształtowania geometrii dachu są kontynuacją zasad ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego w Niemodlinie w rejonie ulicy Chopina, zatwierdzonym uchwałą nr XXXIII/200/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 7 sierpnia 1997 r. Ustalane w tym planie zasady kształtowania zabudowy spowodowały, iż powstała zabudowa spełnia wymagania nadrzędne określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wymagania ładu przestrzennego rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wprowadzenie dla nielicznych działek niezabudowanych innych dachów np. płaskich mogłoby spowodować roszczenia właścicieli działek, którzy kupując je od Gminy Niemodlin zaakceptowali ustalone w mpzp zasady kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu. Ponadto wprowadzenie pojedynczych budynków z dachami płaskimi pomiędzy budynkami z dachami stromymi zaburzyłoby prawidłowo ukształtowane osiedle wprowadzając dysonans w zabudowie. Dla terenów A8MN – A11MN zasady kształtowania zabudowy są w większości kontynuacją zasad zabudowy określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlin w granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany, zatwierdzonym uchwałą nr XLVII/349/02 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 21 lutego 2002 r. Zatem wprowadzanie tam znacznie innych zasad zabudowy mogłoby spowodować roszczenia właścicieli działek, którzy zaakceptowali ustalone w mpzp zasady kształtowania zabudowy w tym geometrii dachu. W odniesieniu do terenu A12MN w większości zabudowanych obowiązują zasady zabudowy, jak dla budynków wpisanych w ewidencji zabytków, a dla uzupełnienia zabudowy obowiązują zasady zabudowy, jak budynki istniejące. Jest to właściwe z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz poszanowania ukształtowanej historycznej zabudowy. Dla terenu A13MN uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż zgodnie z ustaleniami mpzp - geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi, a geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połąci dachowej  $\pm 5^\circ$ . Dla terenów A14MN – A16MN ustalono zasady zabudowy, jak dla terenu po drugiej stronie drogi A8MN- A11MN. Z zasadami zabudowy zapoznali się właściciele nieruchomości podczas wyłożenia do publicznego wglądu, a także podczas pierwszej dyskusji publicznej i nie wnieśli zastrzeżeń w tym zakresie. Należy więc uznać, że tak zaproponowane zasady zabudowy odpowiadają oczekiwaniom właścicieli działek, a ponadto zabudowa w tym terenie będzie nawiązywać do zabudowy sąsiedniej położonej przy tej samej ulicy;

9) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości oznaczonej numerem działki 839/4 (B9RZ) w zakresie przeznaczenia jej na cele rzemiosła wytwórczego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Działka powyższa zlokalizowana jest na terenie przewidzianym w studium na cele zieleni niskiej w formie trawników, łąk, pastwisk itp. Ponadto działka położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym przez Dyrektora RZGW. Zgodnie z art. 881 ustawy z dnia Prawo wodne (Dz. U. z 2015r., poz. 469) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się m.in. budowy nowych obiektów budowlanych, zatem przeznaczenie tego terenu pod zabudowę byłoby niezgodne z wyżej wskazanym przepisem prawa materialnego, co uniemożliwiłoby uzyskanie uzgodnienia projektu planu z Dyrektorem RZGW. Tym samym



studium z uwagi na wyżej wskazane uwarunkowania także nie dopuszcza na tej działce zabudowy, co łącznie uniemożliwia pozytywne rozpatrzenie uwagi;

- 10) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości położonej na terenie drogi B17KDW poprzez włączenie jej do obszarów B11MN,U i B12MN,U. Likwidacja drogi B17KDW spowoduje, że teren oznaczony symbolem B4U zostanie pozbawiony dostępu do drogi publicznej. Wprawdzie przylega on do drogi krajowej 1KDGP niemniej zgodnie z wnioskami oraz warunkami uzgodnienia z zarządcą drogi krajowej tj. GDDKiA Oddział w Opolu nie zezwala się na nowe bezpośrednie włączenia do drogi krajowej nr 46 klasy GP – obsługa komunikacyjna terenów w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 46 winna być zapewniona wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych lub niższej kategorii) dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań;
- 11) nie uwzględnia się uwagi dla nieruchomości oznaczonej numerem działki 1065/13 (D2MN,U, D1R) w zakresie przeznaczenia całej działki nr 1065/13 lub jej poszerzenia o 15m pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jak D2MN,U. Działka znajduje się na terenie o niekorzystnych warunkach fizjograficznych w obszarze zalegania gruntów pochodzenia organicznego - torfowych, gdzie poziom zalegania wód wynosi do od 0,5m do 1m tj. poniżej strefy przemarzania, co praktycznie uniemożliwia posadowienie budynków. Działka porośnięta jest w części drzewostanem stanowiącym ekosystem leśny łącznie z terenem położonym w obrębie Sadów – siedliska chronione. Należy podkreślić, iż w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlin w granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany, zatwierdzony uchwałą nr XLVII/349/02 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 21 lutego 2002 r., działka była przeznaczona wyłącznie na cele rolne. Zaproponowane rozwiązania dopuszczają zabudowę działki wzdłuż drogi w pasie obejmującym ok. 72m, co daje powierzchnię ok. 1 ha, co daje ok. 12 działek budowlanych. Należy podkreślić, iż podobnie jak opisano to pkt 2, z dotychczasowych prac nad projektem planu uwzględniano w miarę możliwości wnioski i uwagi wszystkich osób, lecz często były to wnioski uwzględniane częściowo, co wiąże się z możliwościami i potrzebami rozwojowymi miasta. Ponadto zabudowa działek na terenach gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego wymaga w przypadku wyłączenia ich z produkcji rolniczej wniesienia opłaty jednorazowej oraz opłat rocznych przez okres 10 lat. Należności te wynoszą za 1ha odpowiednio dla ŁVI – 87 435 zł, dla RV i PsV - 116 580 zł, co sprawia, iż zabudowa tych terenów jest obecnie ekonomicznie nieuzasadniona;
- 12) nie uwzględnia się następujących uwag dla nieruchomości oznaczonej symbolem A6U, A8ZP dotyczących:
  - a) lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela z uwagi na niezgodność z kierunkami rozwoju określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, gdyż studium przewiduje na terenie zespołu zamkowo- parkowego usługi; niemniej funkcja mieszkalna może być realizowana w ramach usług turystycznych zdefiniowanych w projekcie planu jako hotel, pensjonat tj. obiekt zamieszkania zbiorowego związany z okresowym pobytem ludzi,
  - b) możliwości stałej lokalizacji drobnych obiektów socjalno – sanitarnych dla obsługi funkcji sportowej, ze względu na wymagania konserwatorskie,
  - c) możliwości lokalizacji urządzeń towarzyszących określonych w definicji planu, gdyż katalog ten zawiera także wiaty i altany, których lokalizacji nie przewiduje się na tym terenie,
  - d) konieczności zapewnienia na terenie zamku i parku miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, gdyż wyznaczenie miejsc postojowych może kolidować z celami konserwatorskimi dla terenu, gdzie obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej,
  - e) uwag bezprzedmiotowych tj.: możliwości lokalizacji urządzeń małej architektury, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż projekt planu dopuszcza takie urządzenia a także przebudowy, rozbudowy i modernizacji obiektu, gdyż projekt planu dopuszcza wykonywanie wszelkich zmian funkcjonalnych wprowadzanych do obiektów, ich przebudowę wewnętrzną i zewnętrzną, lokalizację nowych obiektów oraz zagospodarowanie zespołu zamkowo – parkowego w uzgodnieniu z Wojewódzki Konserwatorem Zabytków.