

**UCHWAŁA NR XIX/137/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE**

z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie* gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr LIV/309/10 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 lipca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, Rada Miejska w Korfantowie uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów”, uchwalonym uchwałą Nr LIII/307/2010 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 czerwca 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, zwany w dalszej treści uchwały planem, dla:

- 1) terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, ograniczonych od zachodu drogą gminną ulicą 3-Maja, od południa drogą powiatową nr 1526 O, od wschodu drogami rolnymi oraz od północy drogą wojewódzką nr 407;
- 2) terenu zabudowy produkcyjnej, ograniczonego od zachodu drogą wojewódzką nr 405, od południowo-wschodu krawędzią doliny Ścinawy Niemodlińskiej oraz od północy planowanym obejściem drogowym w ciągu drogi wojewódzkiej nr 407.

2. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunkach planu w skali 1 : 1000, zwanych w dalszej treści uchwały rysunkami planu.

§ 2.

1. Rysunki planu, o których mowa w §1 ust. 2, są integralną częścią planu i stanowią załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały.

2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:

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

### § 3.

1. W planie określono:

- 1) § 6-7 - przeznaczenie terenów;
- 2) § 8-9 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) § 10-13 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) § 14-16 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) § 17-18 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) § 19 – sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) § 20 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) § 21-22 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) § 23-26 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 10) § 27-34 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) §35-81 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
- 12) §82- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) §83 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie określono także granice obszaru wymagającego rekultywacji.

3. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tzn. terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu, o których mowa w § 1 ust. 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 2) obowiązujące usytuowanie trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy - obowiązujące;
- 5) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 6) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 7) budynek dysharmonijny wymagający przebudowy lub rozbiórki;
- 8) obowiązujące usytuowanie akcentu architektonicznego;
- 9) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;

- 10) granica II etapu realizacji ustaleń planu;
- 11) granice obszaru wymagającego rekultywacji;
- 12) planowane zadrzewienia liniowe i pojedyncze drzewa;
- 13) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
- 14) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 15) strefa OW - obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

## § 5.

1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów;
- 2) budynek dysharmonijny – budynek, który funkcją, formą, gabarytami bądź stanem technicznym narusza walory kulturowe lub ład przestrzenny otoczenia;
- 3) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym garaż;
- 4) budynek pomocniczy – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 5) budynek techniczny -budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub składowo-magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 6) dach:
  - a) **plaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 15° także dach odwrócony i dach zielony,
  - b) niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 15° oraz mniejszym niż 35°,
  - c) wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od 35° do 50°;
- 7) dach o **połaciach** symetrycznych – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym dach dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, czterospadowy, kopertowy (namiotowy), mansardowy, łamany dach polski, a także dach wielopołaciowy, łukowy i walcowy, z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 8) dominanta przestrzenna – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, stanowiący punkt orientacyjny na terenie miasta;
- 9) **działalność obniżająca** standard warunków zamieszkania – działalność gospodarcza nieuciążliwa, wymagająca:
  - a) sytuowania na terenie jakichkolwiek budowli, instalacji i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością, a także przechowywania, składowania lub gromadzenia na otwartym terenie jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji,
  - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t,
  - c) funkcjonowania w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> ,  
lub będąca źródłem emisji odorów;
- 10) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obejmująca rodzaje działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;

- 11) **działalność uciążliwa** – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 12) **działka sąsiednia** – działka budowlana posiadająca wspólną granicę geodezyjną z inną działką budowlaną, dostępna z tej samej drogi;
- 13) **front działki** – pas terenu położony pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną;
- 14) **garaż**:
  - a) wielostanowiskowy – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielony boks lub boksy garażowe lub też wydzielone stanowiska do garażowania samochodów osobowych, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
  - b) **zamknięty** – jednokondygnacyjny, wolnostojący budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 15) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi;
- 16) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku, przy czym:
  - a) na linii zabudowy należy sytuować min 60% długości ściany frontowej budynku, o ustalonym przeznaczeniu,
  - b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji oraz innych podobnych części budynku,
  - c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i technicznych, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 17) **kamienica** – budynek miejski, przeważnie mieszkalny, kulturowy lub współczesny, przynajmniej jednopiętrowy, usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, zamykającej wewnątrz podwórka, w tym także budynek plombowy;
- 18) **nośnik reklamowy** – to reklama w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, a także reklamy umieszczone na innych obiektach budowlanych, urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
- 19) **parking**:
  - a) otwarty – jednopiętrowe odkryte miejsce parkingowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi,
  - b) wielopiętrowy – jednokondygnacyjna lub wielokondygnacyjna budowla lub budynek, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 20) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 21) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;
- 22) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
- 23) **sieci uzbrojenia terenu** – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 24) **standard jakości środowiska** i standardy emisyjne – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 25) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 26) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
- 27) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 28) trasa rowerowa – droga dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych lub też wydzielonych pasów dla ruchu rowerów;
- 29) willa miejska – budynek mieszkalny wolnostojący mieszczący do 6 mieszkań, o jednej klatce schodowej, przynajmniej jednopiętrowy, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych i wysokimi standardami zamieszkania, usytuowany na terenie zagospodarowanym w formie ogrodu komponowanego;
- 30) **wskaźnik** zabudowy – intensywność zabudowy wyrażona liczbą określającą stosunek powierzchni całkowitej budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, do powierzchni tej działki budowlanej lub terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, przy czym przez powierzchnię całkowitą należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków liczoną zgodnie z Normą Polską;
- 31) **zieleń towarzysząca** - zieleń ozdobna i komponowana, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym i budynkom, wraz z elementami małej architektury, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

## **Rozdział 2.**

### Przeznaczenie terenów

#### § 6.

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§35-40),
    - b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§41-43),
    - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§44-47),
    - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§48-50);
  - 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
    - a) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (§51),
    - b) UO – tereny usług edukacji i wychowania (§52),
    - c) US – tereny sportu i rekreacji (§53),
    - d) U – tereny zabudowy usługowej (§54);
  - 3) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
    - a) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§55),
    - b) PP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§56);
  - 4) tereny zieleni i użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem:
    - a) RR – tereny rolnicze (§57),
    - b) ZP – tereny zieleni urządzonej (§58-59);
  - 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
    - a) KS – tereny urzędzeń komunikacji (§60);
    - b) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
      - KDZ – zbiorczych (§61-64),

- KDL – lokalnych (§65-68),
- KDD – dojazdowych (§69-72),
- KDP – dróg pieszych (§73-75);

- c) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§76-80);
- d) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§81).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szczegółowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się w przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

## § 7.

1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) mieszkania **towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków,
- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków,
- d) zabudowa zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, służący do okresowego zamieszkania uczniów taki jak schronisko młodzieżowe, internat, bursa;

2) zabudowa **usługowa**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) biura – należy przez to rozumieć budynek i lub jego część wykorzystywaną na biura administracji publicznej, organizacji i stowarzyszeń społecznych, politycznych, gospodarczych oraz związane z obsługą administracyjno-socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biura projektów, prawnicze, notarialne oraz inne o podobnym charakterze,
- b) edukacja i wychowanie – należy przez to rozumieć publiczne szkoły podstawowe i ponadpodstawowe oraz przedszkola, przedszkola specjalne, żłobki, a także placówki opiekuńczo – wychowawcze,
- c) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
- d) handel detaliczny – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, służące detalicznej sprzedaży towarów konsumentom, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym lub ich częściami, materiałami budowlanymi i masowymi oraz handlu paliwami (stacji paliw),
- e) opieka medyczna – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do świadczenia usług i porad medycznych, diagnostyki medycznej, a także zakłady opieki zdrowotnej, rehabilitacji, protetyki, laboratoria, ambulatoria, szkoły rodzenia, z wyjątkiem indywidualnych praktyk lekarskich,
- f) pomoc **społeczna** - należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywany przez instytucje i organizacje niosące pomoc osobom starszym, chorym, niepełnosprawnym, ubogim lub świadczące usługi pielęgnacji, rehabilitacji oraz opieki stacjonarnej takie jak ośrodki pomocy społecznej, pogotowia opiekuńcze, hospicjum, domy rencistów i domy dziecka,

- g) rekreacja – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do odnawiania sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, innych niż wynikających z codziennego życia, takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness i jogi,
- h) rozrywka – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do prowadzenia działalności rozrywkowej takie jak sala taneczna, dyskoteka, klub, salon gier, sala bilardowa, kręgielnia, kawiarnia internetowa, kabaret, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki,
- i) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczętek i inne, o podobnym charakterze, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego,
- j) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
- k) **usługi kształcenia** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez niepubliczne szkoły artystyczne oraz specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, religii, aktorskie oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresury zwierząt,
- l) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, izby regionalne, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, z wyjątkiem usług kultu religijnego,
- m) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynki kultu religijnego takie jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory i meczety, także wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak plebanie, domy parafialne, domy katechetyczne, domy zakonne, domy przedpogrzebowe, z wyjątkiem krematorium,
- n) **usługi sportu** – należy przez to rozumieć kryte w całości lub części obiekty budowlane umożliwiające uprawianie sportu, takie jak hale sportowe, sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, baseny kąpielowe i pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- o) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych tj. pól namiotowych, pól karawaningowych, pól i miejsc biwakowych oraz campingów,
- p) **usługi upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do upowszechniania i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych;
- 3) **użytki rolnicze**, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) uprawy rolne – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami przydrożnymi i śródpolnymi, drogami rolniczymi, urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
- b) **użytki zielone** – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami przydrożnymi i śródpolnymi, drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
- c) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także gospodarstwa ogrodnicze, szkółkarskie, rybackie i inne, służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, za dział specjalny;
- 4) zabudowa techniczno-produkcyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) bazy maszyn – należy przez to rozumieć bazy komunalne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane, zajezdnie autobusowe, obsługi zieleni,
- b) handel pojazdami – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, maszyn budowlanych i rolniczych, ciągników, motocykli, a także ich wynajem,

- c) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, a także handel detaliczny materiałami masowymi i budowlanymi, z wyjątkiem giełd towarowych,
  - d) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane na usługi w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów,
  - e) **obsługa** pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane na usługi w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,
  - f) produkcja drobna – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową zakładów rzemieślniczych stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, piekarniczych, cukierniczych oraz innych o podobnym charakterze, a także drobną produkcję innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
  - g) produkcja – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii, biogazu oraz działalności wydobywczej,
  - h) stacje paliw – należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw;
- 5) **zieleń**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) **urządzenia** sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak boiska, korty tenisowe, skocznie, ścieżki rowerowe, rolowe i hipiczne, ścieżki zdrowia, ściany wspinaczkowe, lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
  - b) **zieleń** parkowa – należy przez to rozumieć parki wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego (plac zabaw dla dzieci, ławki, urządzenia gimnastyczne) i utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepak, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych),
  - c) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu;
- 6) infrastruktura komunikacyjna i techniczna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) droga - ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) droga pieszo - jezdna - należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed pojazdem,
  - c) droga piesza – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów, z zakazem ruchu pojazdów;
  - d) droga **wewnętrzna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obiekty parkowania – należy przez to rozumieć zespół garaży zamkniętych lub parking wielopoziomowy;
  - f) **urządzenia** parkowania – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem urządzeń parkowania samochodów ciężarowych,
  - g) **urządzenia** gospodarki odpadami – należy przez to rozumieć obiekty, powierzchnie i instalacje związane z skupem, segregacją, przeładunkiem, odzyskiem, unieszkodliwianiem lub składowaniem odpadów, w tym także skup i zbiórka surowców wtórnych oraz demontaż pojazdów wycofanych z użytku; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na działce własnej zakładu, w tym takich, które podlegają zagospodarowaniu zgodnie z decyzją właściwego organu zatwierdzającą program gospodarki odpadami,
  - h) **urządzenia** elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN,
  - i) **urządzenia** kanalizacyjne – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków,



j) infrastruktura telekomunikacyjna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy Prawo telekomunikacyjne.

2. Na terenach, o których mowa §6 ust.1, można sytuować:

- 1) wyłącznie klasy przeznaczenia lub grupy klas, ustalone przepisami szczegółowymi planu;
- 2) sieci uzbrojenia terenu związane z obsługą obiektów i terenów, a także inne sieci, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów;
- 3) drogi wewnętrzne, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### § 8.

1. Na obszarze objętym planem następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagają ukształtowania:

- 1) półzwarta pierzeja budynków, sytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 4MW;
- 2) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 3) zieleń urządzona terenu oznaczonego symbolem 1ZP i 2ZP;
- 4) zieleń przyuliczna w ciągach ulic, wskazana na rysunku planu.

2. Dla półzwartej pierzei budynków, o której mowa w ust.1 pkt 1, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

3. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się obowiązki:

- 1) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu;
- 2) zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia;
- 3) stosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 4) kształtowania zagospodarowania w sposób spójny z sąsiednimi przestrzeniami wymagającymi specjalnego opracowania.

4. Zieleń urządzoną oraz zieleń przydrożną, o których mowa w ust. 1 pkt 3-4, należy komponować zgodnie z przepisami szczegółowymi.

##### § 9.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące, ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się sytuowania:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej, zdefiniowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m,
  - c) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości od 1,5m do 3m działki sąsiedniej, lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadkach:
  - a) dopuszczonych przepisami szczegółowymi planu,
  - b) określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - d) odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,

przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony interesu stron trzecich;

- 3) przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i odbudowie segmentów budynku mieszkalnego, sytuowanych na wydzielonych działkach w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej bliźniaczej, należy zachować jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do kalenicy dachu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5, w budynku nakazuje się zachowanie:
  - a) jednolitej pod względem materiałów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) jednolitej kolorystyki ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
  - c) rodzaju materiału i koloru pokrycia dachu w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu segmentów lub części budynku,
  - d) jednolitych form doświetlenia poddasza użytkowego oraz sposobu jego sytuowania na połaci dachowej;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej, różnych form doświetlenia poddasza, różnych kolorów i detali architektonicznych oraz przebudowę balkonów i loggii jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu całej elewacji budynku;
- 6) w kolorystyce dachów niskich i wysokich stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego lub czarnego.

2. Dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MNp, ustala się następujące zasady etapowania realizacji ustaleń planu:

- 1) na obszarze I-go etapu realizacji ustaleń planu - do realizacji zabudowy można przystąpić po wydzieleniu pasów drogowych dróg, mających zapewnione powiązania z drogą 1KDZ i 3KDZ, przy sukcesywnym zapewnieniu dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej;
- 2) warunkiem dopuszczenia do II-go etapu realizacji ustaleń planu jest:
  - a) zabudowa min 80% działek budowlanych, położonych na obszarze I-go etapu realizacji ustaleń planu,
  - b) wydzielenie pasów drogowych dróg, mających powiązania z istniejącymi drogami lokalnymi i dojazdowymi,
  - c) zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### § 10.

1. Na obszarach objętych planem zakazuje się sytuowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) urządzeń gospodarki odpadami.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym szczególnie:

- 1) paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne w lokalnych i indywidualnych systemach grzewczych, oraz energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej;

- 2) materiały, będące źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną;
- 3) w produkcji stosować rozwiązania ograniczające emisję hałasu i hermetyzację produkcji o technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne;
- 4) rozwiązania wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

4. Dla ochrony wód podziemnych GZWP 338 „Subzbiornik Paczków – Niemodlin” oraz wód powierzchniowych:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, zgodnie z wymogami §29;
- 2) nakazuje się uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, zabezpieczenie ich przed sływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażenie w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków;
- 4) zabezpieczenie miejsc czasowego gromadzenia odpadów przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

5. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

- 1) 1-6MN i 1-6MNp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1-4MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) 1-3MU – jest terenem mieszkaniowo-usługowym;
- 4) UM – jest terenem domów opieki społecznej;
- 5) UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) US - jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

6. Budynek lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w odległości do 30m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 1-4KDZ, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

7. Promieniowanie elektromagnetyczne pochodzące od infrastruktury telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej nie może przekroczyć dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach dostępnych dla ludności.

## § 11.

1. Ustala się granice obszaru wymagającego rekultywacji, obejmującego wyrobisko poeksploatacyjne.
2. W celu zagospodarowania nieużytku oraz poprawy walorów krajobrazowych, w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się:
    - a) zmianę ukształtowania powierzchni terenu w sposób umożliwiający usytuowanie obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym szczególnie złagodzenie nachylenia skarp,
    - b) uporządkowanie i nasadzenie zieleni wysokiej;
  - 2) dopuszcza się uzupełnienie wyrobiska niezanieczyszczonymi masami ziemnymi, zgodnie z wymogami §34 ust. 3;
  - 3) z zastrzeżeniem pkt 2, zakazuje się składowania odpadów.

## § 12.

1. Na rysunku planu wskazuje się pomnik przyrody - dąb szypułkowy ( *Quercus robur* ) ok. 150 letni, o obwodzie ok. 600cm, rosnący przy drodze rolnej na skraju doliny Ścinawy Niemodlińskiej, dz. o nr ewid. gruntu 827.

2. Dla drzewa, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązują zakazy i ograniczenia ustalone w uchwale nr XXXV/209/2001 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 12 grudnia 2001 roku;
- 2) nakazuje się ochronę drzewa do samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi i mienia;
- 3) zakazuje się:
  - a) niszczenia, uszkodzenia, przekształcania i zanieczyszczania obiektu lub sąsiedniego terenu,
  - b) dokonywania zmian w rzeźbie terenu i stosunkach wodnych, jeżeli zmiany te mogą niekorzystnie wpłynąć na stan obiektu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, budową i utrzymaniem drogi i urządzeń wodnych,
  - c) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, z wyjątkiem znaków służących ochronie obiektu.

## § 13.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

- 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, dostosowaną do warunków siedliskowych i walorów kulturowych otoczenia, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) w pasach drogowych dróg zieleń kształtować w sposób zapewniający ochronę przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeniem komunikacyjnych i hałasu;
  - 3) zakazuje się wycinki istniejących drzew, z wyjątkiem przypadków:
    - a) kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu,
    - b) zagrożenia bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.
2. Drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

### **Rozdział 5.**

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

## § 14.

1. Ustala się **strefę B** -ochrony konserwatorskiej, o granicy określonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie B jest fragment dawnego przedmieścia miasta lokacyjnego wraz z zabytkową zabudową pochodzącą z przełomu XIX-XX wieku.

3. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ochronie podlega:

- 1) przebieg historycznych traktów ulicznych ul. Prudnickiej i ul. 3-Maja;
- 2) historyczny układ zabudowy sytuowanej w półzwartej pierzei zabudowy;
- 3) historyczna zabudowa kamienicowa i willowa, o reprezentacyjnym charakterze, wraz z towarzyszącą jej zielenią, w tym szczególnie przedogródki;
- 4) historyczne zasady sytuowania budynków, linie i intensywność zabudowy, oraz proporcje wysokościowe kształtujące jej sylwetę;
- 5) historyczne zasady podziałów parcelacyjnych.

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

- 1) nakazuje się:

- a) zachowanie i rewaloryzację zasadniczych elementów kompozycji urbanistycznej, o których mowa w ust. 3,
  - b) zachowanie i przywrócenie do jak najlepszego stanu obiektów zabytkowych, o których mowa w §15 ust. 1,
  - c) dyslokację (likwidację) istniejącej zabudowy techniczno-produkcyjnej, jako niepożądanego klasy przeznaczenia terenu, obniżającej rangę przedmieścia, zakłócającej jego strukturę przestrzenną, w tym szczególnie baz maszyn, produkcji, składów i magazynów oraz handlu hurtowego,
  - d) rozbiórkę budynków gospodarczych, tymczasowych lub dysharmonijnych, naruszających rangę przedmieścia,
  - e) przekształcenie lub rozbiórkę budynku dysharmonijnego, wskazanego na rysunku planu,
  - f) zagospodarowanie wnętrza międzyblokowych jako przestrzeni wspólnych oraz ich rewaloryzację;
- 2) nowe budynki, sytuowane w półzwartej pierzei zabudowy, kształtować nawiązując gabarytami, podziałami elewacji i detalem architektonicznym do zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem:
- a) kontynuacji historycznych zasad usytuowania na działce i linii zabudowy, kształtowania bryły i gabarytów oraz geometrii dachu,
  - b) tradycyjnych materiałów i kolorów, charakterystycznych dla historycznego zespołu zabudowy, na ścianach zewnętrznych i dachach budynków,
  - c) podporządkowania form zagospodarowania terenu i kompozycji zieleni historycznym zasadom kompozycji zespołu zabudowy;
- 3) w nawierzchniach dróg oraz w zadaszonych osłonach na odpady i ogrodzeniach stosować materiały naturalne lub szlachetne;
- 4) formę obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych należy dostosować do walorów kulturowych otoczenia;
- 5) zakazuje się:
- a) sytuowania nowych dominant przestrzennych,
  - b) grodzienia przestrzeni publicznych, o których mowa w §17 ust.1, ogrodzeniami z siatki ogrodzeniowej, prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%.

5. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego, oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §18 i §20, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 15.

1. Ustaleniami planu obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:

- 1) dom (kamienica – daw. szpital maltański) ob. Dom Pomocy Społecznej, pocz. XX w., ul. 3 Maja 2;
- 2) dom, poł. XIX w., ul. 3 Maja 4;
- 3) kaplica pogrzebowa, pocz. XX w., ul. 3 Maja 6;
- 4) dom (willa) p. XX w., ul. 3 Maja 8;
- 5) dom, k. XIX w., ul. 3 Maja 10;
- 6) dom (kamienica), k. XIX w., ul. Powstańców Śląskich 10;
- 7) dom (kamienica), k. XIX w., ul. Prudnicka 19;
- 8) dom (kamienica), k. XIX w., ul. Prudnicka 21 wraz z ogrodzeniem posesji, sytuowanym wzdłuż drogi 3KDZ;
- 9) dom (kamienica), poł. XIX w., ul. Prudnicka 23 wraz z ogrodzeniem posesji, sytuowanym wzdłuż drogi 3KDZ.

2. Dla zabytkowych budynków, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:

- a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów i wysokości budynku, kształtu bryły, geometrii dachu w przypadku dachów wysokich, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, stylowej stolarki okiennej i drzwiowej, zabytkowych elementów konstrukcji budynku (klatek schodowych, stropów i więźby dachowej) oraz elementów historycznego wystroju architektonicznego wewnątrz budynku (dekoracji wewnętrznych),
  - b) dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku,
  - c) odtworzenie zniszczonych elementów detalu architektonicznego elewacji;
- 2) dopuszcza się nadbudowę budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 6-8, o dach wysoki oraz adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 3) zakazuje się sytuowania:
- a) nośników reklamowych, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku;
  - b) urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny, w tym szczególnie anten odbiorców indywidualnych na elewacji frontowej budynku.
3. Dla zabytkowych elementów małej architektury, o których mowa w ust. 1 pkt 8-9, ustala się ochronę:
- 1) historycznego miejsca ich usytuowania;
  - 2) materiału i kształtu filarów, cokołu oraz przęsła ogrodzenia.
4. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §18 wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 16.

1. Ustala się **strefę OW** - obserwacji archeologicznej, o granicy tożsamej ze strefą B, ochrony konserwatorskiej, określoną na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie OW są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z miejscem lokalizacji historycznego przedmieścia miasta lokacyjnego.

3. Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, wyprzedzająco zgłosić je i uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, oraz prowadzić je zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### § 17.

1. Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się:

- 1) teren usług edukacji i wychowania, oznaczony symbolem UO;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDZ, 3KDZ, 1-4KDL, 1-3KDD i 1-2KDP;
- 5) front działek, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1-6MNp, 1-3MU, 1-4MW i U.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, oprócz szczegółowych ustaleń planu:

- 1) nakazuje się:

- a) wyposażenie w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoczonym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
  - b) stosowanie ujednoczonej formy przystanków komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę;
- 2) elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, sytuować w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, w szczególności zakazuje się ich sytuowania:
- a) w sposób naruszający ciągłość i szerokość chodnika oraz ścieżki rowerowej,
  - b) w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz zjazdach na drogi wewnętrzne;
- 3) zakazuje się wygradzania terenu:
- a) ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%,
  - b) zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego symbolem 1-6MNp, ogrodzeniami o wysokości większej niż 1,2m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
- 5) nośniki reklamowe i tablice informacyjne należy sytuować na zasadach określonych w §18, z uwzględnieniem wymogów §14;
- 6) zakazuje się sytuowania zieleni średniowysokiej i wysokiej w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg.

## § 18.

1. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17 ust. 1, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem UO i US, dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane, związanych z organizowanymi imprezami sportowymi i okolicznościowymi, w sposób zapewniający bezpieczeństwo uczestników imprezy;
- 2) na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem 1ZP, oraz w pasach drogowych dróg, o których mowa w §17 ust. 1 pkt 4, nośniki reklamowe sytuować wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m oraz na przystankach komunikacji zbiorowej, jako stałe ich wyposażenie, pod warunkiem:
  - a) zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego,
  - b) zachowania odległości min 1m od jezdni i trasy rowerowej;
- 3) na terenach, o których mowa w §17 ust. 1 pkt 5, zakazuje się sytuowania nośników reklamowych:
  - a) na elewacji frontowej budynków, w tym jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
  - b) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
  - c) jako podwieszonych do drzew;
- 4) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17 ust. 1, tablice informacyjne i szyldy, nie stanowiące nośników reklamowych w rozumieniu §5 pkt 18, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne służące informacji turystycznej o wysokości do 4m;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4, na budynku dopuszcza się umieszczanie szyldów i tablic informacyjnych:
  - a) wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku,
  - b) na elewacji budynku w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
  - c) o ujednoczonych, gabarytach, formie i stylu,
  - d) o powierzchni do 1m<sup>2</sup>;

- 3) łączna powierzchnia szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na budynku, nie może przekraczać 2% powierzchni elewacji, na której są umieszczone;
- 4) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
  - a) w sposób przesłaniający historyczne detale architektoniczne budynku,
  - b) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
  - c) na ogrodzeniach i elementach małej architektury;
  - d) jako podwieszonych do drzew.

3. Formę nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych podporządkować walorom kulturowym obiektu budowlanego, a w przypadku ich usytuowania w strefie B - ochrony konserwatorskiej, uzgodnić zgodnie z wymogami §14 ust. 5.

## **Rozdział 7.**

### **Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 19.**

1. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym symbolem ZZ(PU) i ZZ(4KDZ), obejmującym obszar położony w zasięgu przepływów wezbrań powodziowych  $Q(p)=1\%$ , obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dla obszaru szczególnego (bezpośredniego) zagrożenia powodzią, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią odstępstwa od wymogów ust. 1 są możliwe na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się sytuowania działalności gospodarczych mogących spowodować, w przypadku wystąpienia powodzi, skażenie środowiska, rozprzestrzenienie się zanieczyszczeń zagrażających środowisku oraz zagrażających bezpieczeństwu i życiu ludzi, takich jak magazyny i składy substancji ropopochodnych, farmaceutycznych, pestycydów, nawozów, stężonych kwasów i zasad oraz innych trucizn, a także gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

#### **§ 20.**

1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakazuje się dokonywania podziału terenów oznaczonych symbolami UO, US i IZP.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

4. Z zastrzeżeniem ust. 2-3, podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem:

1) zapewnienia wydzielanym działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej:

a) bezpośrednio z istniejących lub planowanych dróg, z uwzględnieniem wymogów §25 ust.1,

b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd i dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów §25;

2) zachowania odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;

3) spełnienia wymagań w zakresie ochrony pożarowej i prawnie chronionych interesów osób trzecich;

4) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych lub nieruchomości, zgodnie z ustalonymi w przepisach szczegółowych planu parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.



5. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej – min 1200m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej – od 500m<sup>2</sup> do 1500m<sup>2</sup>,
  - c) usługowej – min 1200m<sup>2</sup>,
  - d) zabudowy techniczno-produkcyjnej – min 1800m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej – min 30m,
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – od 18m do 35m,
  - c) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – od 14 do 20m,
  - d) usługowej – min 25m,
  - e) zabudowy techniczno-produkcyjnej – min 25m;
- 3) kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 45° do 90°.

6. W przypadku nieruchomości położonych w granicach strefy B - ochrony konserwatorskiej, podziału można dokonać z uwzględnieniem wymogów § 14 ust. 5.

7. Dopuszcza się:

- 1) regulację granic działek niespełniających w stanie istniejącym wymogów działki budowlanej;
- 2) inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu.

#### **Rozdział 9.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów  
oraz ograniczenia w ich **użytkowaniu**

##### § 21.

W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza oraz planowanej jego rozbudowy, obejmującej obszar położony w odległości:

- 1) do 50m wokół jego granic, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, w tym szczególnie zakazuje się sytuowania zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności oraz zakładów zbiorowego żywienia, w tym gastronomii;
- 2) do 500m wokół jego granic, zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

##### § 22.

Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

#### **Rozdział 10.**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji  
oraz **wyposażenia** terenów w miejsca parkingowe dla samochodów

##### § 23.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące drogi:

- a) wojewódzkie nr 405 i nr 407, oznaczone symbolem 1KDZ i 2KDZ oraz powiatową nr 1526 O, oznaczoną symbolem 3KDZ, z dopuszczeniem ich przebudowy do parametrów ustalonych przepisami szczegółowymi,
- b) gminne, oznaczone symbolem 1-2KDL i 1-3KDD;

2) planuje się:

- a) odcinek obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 407, oznaczony symbolem 4KDZ,
- b) nowe gminne drogi publiczne, oznaczone symbolami 3-5KDL i 3-6KDD, zapewniające obsługę istniejącej i planowanej zabudowy,
- c) powiązania piesze lub pieszo-jezdne, oznaczone symbolem 2KDP i 3KDP.

2. Na rysunku planu wskazuje się trzy warianty rezerwy terenu pod budowę obejścia drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej DW 407 lub powiatowej DP 1530 O lub gminnej drogi publicznej, o szerokości 30-35m, zgodnie z rysunkiem planu. W granicach rezerw terenowych pod drogi zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych.

3. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

4. W pasach drogowych dróg publicznych obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń oraz umieszczania przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) odstępstwa od ustalonych w przepisach szczegółowych parametrów szerokości pasa drogowego w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami technicznymi, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych,
  - c) etapową budowę i przebudowę dróg w dostosowaniu do występujących potrzeb;
- 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) usytuowanie zjazdu, jego projekt oraz budowa lub przebudowa – zgodnie z §25;
- 6) nowe i przebudowywane ulice należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

## § 24.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące:
  - a) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 1-5KDW,
  - b) wewnętrzne, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające dojazd i dojscie do budynków,
  - c) drogi rolnicze, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) planuje się nowe drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 6-7KDW, zapewniające dojazd do terenów planowanej zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
  - a) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy - sytuowanie nowych dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczegółowych ustalonych dla terenu;
  - b) sytuowanie nowych dróg rolniczych.

2. Drogi wewnętrzne, o których mowa w:

- 1) ust. 1 pkt 1 lit. a i pkt 2 – należy projektować i budować zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 2) ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 3 lit. a - winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd do budynków; pas drogowy drogi nie może być mniejszy niż 6m;
- 3) ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 3 lit. b - należy wykonać o szerokości pasa drogowego od 5m do 8m.

3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont drogi;
- 2) zachowanie, przebudowę i remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, oraz sytuowanie nowej infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.

#### § 25.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3, zakazuje się sytuowania nowych zjazdów indywidualnych i publicznych:
  - a) z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDZ, 2KDZ i 4KDZ, w tym szczególnie na tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i techniczno-produkcyjnej,
  - b) z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 3KDZ, na tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem działek usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MNp, które uzyskały zgodę zarządcy drogi na lokalizację zjazdu indywidualnego przed dniem uchwalenia planu;
- 2) zakazuje się sytuowania zjazdów z dróg publicznych pieszych, oznaczonych symbolem 1KDP, 2KDP i 4KDP;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących zjazdów z dróg, oznaczonych symbolem 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ,
  - b) sytuowanie zjazdów na teren lub działkę budowlaną z pozostałych dróg publicznych, nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2, oraz dróg wewnętrznych, bez ograniczeń.

2. Usytuowanie zjazdu z dróg publicznych z wymaga zgody zarządcy drogi. Zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### § 26.

1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,10 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 5) biura i obsługa turystyki - 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) edukacja i wychowanie oraz usługi kształcenia - 2 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 7) gastronomia – 0,25 m.p na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 8) handel detaliczny – 0,20 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 9) opieka medyczna i społeczna – 0,10 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 10) rekreacja i rozrywka - 0,10 m.p. na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) usługi bytowe i usługi drobne – 1 m.p.;
- 12) usługi kultury i upowszechniania kultury – 0,20 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 13) usługi sportu – 0,10 m.p. na 1 miejsce użytkowe;

14) usługi turystyki – 0,20 m.p. na 1 miejsce noclegowe;

15) zabudowa zagrodowa – 2 m.p.;

16) zabudowa techniczno-produkcyjna – 0,20 m.p. na 1 zatrudnionego.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4, miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu lub na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

3. W celu ochrony walorów kulturowych na terenach położonych w strefie B - ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §14, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych ustalonej w ust. 1 o nie więcej niż 50%.

4. Dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych, zapewniających obsługę terenu oznaczonego symbolem:

1) 1MU – na terenie urządzeń komunikacji, oznaczonych symbolem KS;

2) UO i US – w pasie drogowym drogi 1KDD i 3KDD.

5. W pasach drogowych ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) sytuować przyuliczne miejsca parkingowe w ilości min. 1 m.p. na 10 domów jednorodzinnych, położonych przy poszczególnych ich odcinkach, w tym szczególnie:

1) na parkingach wyznaczonych w granicach pasa drogowego, wskazanych na rysunku planu;

2) naprzemiennie w pasach zieleni przydrożnej, przy zachowaniu ciągłości szpaleru drzew, wymaganego przepisami szczegółowymi.

6. Na terenie oznaczonym symbolem UO sytuować miejsca parkingowe dla rowerów.

## **Rozdział 11.**

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 27.

1. Na obszarach objętych planem zachowuje się istniejące oraz dopuszcza się sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenu, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem i nie zakłócają możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. W przypadku wystąpienia kolizji sieci uzbrojenia terenu z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem i zabudową terenu, sieci należy przebudować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.

3. Ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu na obszarach objętych planem:

1) na terenach położonych wzdłuż dróg, poza terenem zabudowanym - sieci uzbrojenia terenu sytuować w odległościach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) na terenach zabudowanych i planowanych do zabudowy - sieci uzbrojenia terenu sytuować w pasie drogowych dróg gminnych i wewnętrznych, zgodnie z w §23 ust.4 i §24 ust.3;

3) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego lub zabudową:

a) w pasach drogowych dróg powiatowych i wojewódzkich na zasadach określonych w §23 ust.4,

b) na działce budowlanej - wzdłuż istniejących i planowanych podziałów geodezyjnych lub na terenie stanowiącym front działki, pod warunkiem zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejącej i planowanej zabudowy;

4) w strefie B, ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §14, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17, nowe sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne;

5) urządzeniom związanym z sieciami uzbrojenia terenu, sytuowanym na wydzielonych działkach, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

#### § 28.

1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest niezbędna rozbudowa sieci rozdzielczej.
3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając:
  - 1) modernizację odcinków sieci wykonanych z przestarzałych materiałów;
  - 2) przekroje i wyposażenie sieci zabezpieczające potrzeby przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 29.

1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.
2. Ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z wymogami ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, w przypadku zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.
3. Sieć kanalizacji sanitarnej projektować i budować zapewniając odpowiednie parametry dla przyjęcia ścieków z obszarów wiejskich gminy.
4. Zakazuje się lokalizacji indywidualnych urządzeń do czasowego gromadzenia ścieków oraz przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe przed ich odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.
5. Ścieki opadowe i roztopowe:
  - 1) pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy przed ich wprowadzeniem do odbiorników oczyścić, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 2) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) czyste, można wykorzystywać do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.
6. Z działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600m<sup>2</sup> ścieki opadowe i roztopowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
7. Zapewnić sukcesywną realizację kanalizacji deszczowej w nowych odcinkach ulic i dróg oraz placach o nawierzchni utwardzonej.

#### § 30.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz istniejących i planowanych stacji transformatorowych SN.
2. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.
3. Istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować na podziemne.
4. Dla stacji transformatorowych SN ustala się obowiązek:
  - 1) sytuowania w odległości min 1,5m od granicy działki;
  - 2) dostosowania wyglądu do walorów kulturowych otoczenia.

#### § 31.

1. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 1, a także z ekologicznych źródeł ciepła.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
3. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.

## § 32.

1. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – z rozbudowanej stosownie do potrzeb sieci gazociągów średnioprężnych, poprzez stację redukcyjno - pomiarową I stopnia DN100, PN 4,0MPa, położoną w południowej części miasta.

2. Do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnych zbiorników magazynowania gazu płynnego, sytuowanych na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 33.

1. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Istniejące sieci telekomunikacyjne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, oraz nowe sieci należy przebudować i budować jako podziemne.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4, infrastrukturę telekomunikacyjną, stanowiącą inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniając wymogi §10 ust. 7, §14, §15, §17, §19 i §27.

4. Na terenach oznaczonych symbolem 1-6MN, 1-6MNp i 1-2MU dopuszcza się sytuowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

## § 34.

1. Odpady bytowe i komunalne odprowadzić na składowisko komunalne. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.

2. Z odpadami niebezpiecznymi oraz innymi odpadami, wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić odbiór tych odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać do:

- 1) podniesienia poziomu i ukształtowania terenu inwestycji, w tym szczególnie terenu oznaczonego symbolem 2PP;
- 2) rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego położonego w granicach obszaru wymagającego rekultywacji lub innych terenów wskazanych przez burmistrza.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Szczegółowe przeznaczanie terenów**

oraz parametry i **wskaźniki kształtowania** ich zabudowy i zagospodarowania

### **Rozdział 12.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

## § 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi bytowe;
- 3) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) usług bytowych wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDL,
  - b) usług drobnych w lokalu użytkowym sytuowanym w parterze budynku mieszkalnego;

2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych pod warunkiem zapewnienia dojazdu i dojścia do wydzielonych działek, spełniających wymogi §24 ust. 2 pkt 2 i §25 ust. 1;
- 3) nową zabudowę mieszkaniową kształtować w formie willi miejskich;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14 i §15;
- 5) zakaz sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 6) na działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż dwóch wolnostojących budynków gospodarczych;
- 7) wskaźnik zabudowy – max 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) linia zabudowy od drogi:
  - a) obowiązująca – historyczna, wyznaczona elewacją frontową budynku od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna - zgodnie z przepisami odrębnymi od drogi 1KDL, 6m od drogi 1KDP;
- 10) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 11) wysokość budynków – do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu;
- 12) geometria dachu:
  - a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki,
  - b) pozostałych – nie ustala się.

## § 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;

2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej; bryła budynku horyzontalna;
- 3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki,
  - b) jednej wolnostojącej wiaty o powierzchni do 20m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

- 6) wskaźnik zabudowy – min 0,2 i max 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny – min 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca - 10m od drogi 2KDL, 5m od drogi 2KDD i linii rozgraniczających terenu 2ZP,
  - b) nieprzekraczalna - 5m od drogi 2KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 9) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych - do 5,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
  - b) dobudowanych gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu budynków – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu.

### § 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi drobne.
    2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
      - 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;
      - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
    3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
      - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
      - 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej;
      - 3) dopuszcza się sytuowanie:
        - a) wolnostojących budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m oraz przy granicy działki,
        - b) na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni zabudowy do 40m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźnik zabudowy - min 0,20 i max 0,40 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) linia zabudowy:
    - a) obowiązująca - 5-6 m od drogi 1KDW i 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalna - 3m od drogi 5KDW;
  - 7) gabaryty budynków:
    - a) mieszkalnych - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 8) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych - do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
    - b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachu:



- a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej jak na budynku, usytuowanym na działce sąsiedniej,
- b) pozostałych – nie ustala się.

#### § 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej;

3) dopuszcza się sytuowanie:

- a) wolnostojących budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki,
- b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup>;

4) wskaźnik zabudowy - min 0,20 i max 0,40 powierzchni działki budowlanej;

5) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki budowlanej;

6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) obowiązująca - 5 m od drogi 1KDW,
- b) nieprzekraczalna - 5m od drogi 3KDW, 4KDW i 2KDP;

7) gabaryty budynków:

- a) mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

8) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych - do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
- b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;

9) geometria dachu:

- a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej jak na budynku, usytuowanym na działce sąsiedniej,
- b) pozostałych – nie ustala się.

#### § 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;

2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) budynek gospodarczy sytuować przy granicy działki, na linii zabudowy charakterystycznej dla zabudowy gospodarczej, usytuowanej na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik zabudowy - min 0,20 i max 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca - 4m od drogi 1KDW, 5m od drogi 3KDW oraz 6 m od drogi 2KDW,
  - b) nieprzekraczalna - 4m od drogi 1KDW i 3KDW;
- 8) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 9) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych - do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu:
  - a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej jak na budynku, usytuowanym na działce sąsiedniej,
  - b) pozostałych – nie ustala się.

#### § 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy oraz przy granicy działki, na linii zabudowy charakterystycznej dla zabudowy gospodarczej, usytuowanej na działce sąsiedniej,
  - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźnik zabudowy - min 0,20 i max 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- 5) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca - 4m od drogi 2KDW i 3KDW,
  - b) nieprzekraczalna - 12-15m od drogi 3KDZ oraz 3m od drogi 3KDW;
- 7) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 8) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych - do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachu:
  - a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej jak na budynku, usytuowanym na działce sąsiedniej,
  - b) pozostałych – nie ustala się.

#### § 41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNp ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;
  - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) wolnostojących budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy oraz przy granicy działki,
    - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub wiaty o powierzchni zabudowy do 40m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźnik zabudowy - min 0,10 i max 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) obowiązująca - 11m od drogi 3KDZ, 8m od drogi 3KDL oraz 6m lub 8m od drogi 4KDD i 4KDW,
    - b) nieprzekraczalna - 6m od drogi 4KDW;
  - 7) gabaryty budynków:
    - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 8) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych - do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,

- b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachu:
- a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) pozostałych – nie ustala się.

#### § 42.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2-5MNp ustala się przeznaczenie:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;
  - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem 5MNp zabudowę realizować zgodnie z wymogami w §9 ust. 2;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej; bryła budynku horyzontalna;
  - 4) zakaz sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
  - 5) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) dobudowanych budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki,
    - b) jednej wolnostojącej wiaty o powierzchni zabudowy do 20m<sup>2</sup>;
  - 7) wskaźnik zabudowy - min 0,10 i max 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - 8) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) linia zabudowy, obowiązująca - 8m od drogi 4KDL, 5KDL i 5KDD oraz 6m lub 8m od drogi 3KDL i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) gabaryty budynków:
    - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 11) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych - od 4m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,
    - b) dobudowanych gospodarczych – do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;
  - 12) geometria dachu budynków – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku „prostokątnego” usytuowania kalenicy do frontu działki dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub mansardowe ze szczytem.

#### § 43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNp ustala się przeznaczenie:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w budynku mieszkalnym lub lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej mieszkania;

2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;

2) zabudowę realizować zgodnie z wymogami w §9 ust. 2;

3) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej; bryła budynku horyzontalna;

4) zakaz sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

5) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;

6) dopuszcza się sytuowanie:

a) dobudowanych budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki,

b) jednej wolnostojącej wiaty o powierzchni zabudowy do 20m<sup>2</sup>;

7) wskaźnik zabudowy - min 0,10 i max 0,25 powierzchni działki budowlanej;

8) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni działki budowlanej;

9) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca - 8m od drogi 4KDL, 5KDL, 5KDD, 6KDD i 6KDW oraz 8 od drogi 5KDD,

b) nieprzekraczalna - 11m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ i 3KDZ oraz planowanego obejścia drogowego w ciągu drogi powiatowej DP 1530 O, oznaczonego symbolem W3;

10) gabaryty budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

11) wysokość budynków:

a) mieszkalnych - od 4m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych – do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;

12) geometria dachu budynków – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;

2) wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26, przy czym łączna liczba boksów garażowych nie może być większa niż 25% wymaganej planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową sytuować w układzie zabudowy półzwartej, w formie kamienic dostosowanych gabarytami i formą do zabudowy usytuowanej na działkach sąsiednich;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §9, §14 i §15;
- 4) zakazuje się:
  - a) budowy nowych obiektów budowlanych związanych z istniejącą zabudową techniczno-produkcyjną,
  - b) zachowania tymczasowych obiektów budowlanych i innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze,
  - c) sytuowania dojazdów lub dojść do terenów oznaczonych symbolem US i 3MW;
- 5) w strefie wejściowej do budynków zachować przedogródki oraz zagospodarować je zielenią towarzyszącą, w sposób staranny i estetyczny; ogrodzenia przedogródków należy projektować indywidualnie, jako stylizowane, dostosowane do walorów kulturowych budynku, o wysokości do 1,8m;
- 6) do wnętrza międzyblokowych zapewnić dojazd, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; we wnętrzach międzyblokowych sytuować zieleń towarzyszącą i miejsca parkingowe;
- 7) wskaźnik zabudowy - min 0,4 i max 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) linia zabudowy, obowiązująca – historyczna, wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych – od 3 kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) gospodarczych – 1 kondygnacji nadziemna;
- 11) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych - od 6m do 12m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 18m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
- 12) geometrię dachu budynków – dowolna, przy czym na budynkach sytuowanych na historycznej linii zabudowy geometrię dachu należy dostosować do zabudowy historycznej.

#### § 45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi drobne.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się sytuowanie usług drobnych wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
    - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §26;
    - 2) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych;
    - 3) wskaźnik zabudowy - min 0,10 i max 0,30 powierzchni działki budowlanej;
    - 4) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 8m od drogi 1KDZ;
- 6) gabaryty budynków – od 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) wysokość budynków - od 6,0m do 8,0m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu;
- 8) geometria dachu budynków – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

#### § 46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, parkingu wielopoziomowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26; od zabudowy mieszkaniowej wydzielony teren miejsc parkingowych izolować zielenią wysoką;
- 2) nakazuje się projektowanie i realizację wnętrza międzyblokowego, jako przestrzeni wspólnej;
- 3) zakazuje się:
  - a) sytuowania budynków gospodarczych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych,
  - b) wygradzania terenu i grodzenia wnętrza międzyblokowego;
- 4) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych o dach niski lub wysoki oraz adaptacje poddasza na cele użytkowe;
- 5) wskaźnik zabudowy - min 0,8 i max 1,6 powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) obowiązująca – 10m od drogi 3KDD,
  - b) nieprzekraczalna – 6m od drogi 3KDD;
- 8) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - od 3 kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 9) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – od 8m do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych - do 3,0m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6,0m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu – dach płaski, niski lub wysoki o połaciach symetrycznych; na budynku zachować jednolitą geometrię dachu.

#### § 47.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) gastronomia;
- 3) handel detaliczny;
- 4) biura;
- 5) rekreacja;

6) usługi upowszechniania kultury;

7) usługi bytowe;

8) usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,

b) usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2-8, wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego;

2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §26;

2) nową zabudowę mieszkaniową sytuować obrzeżnie, w półzwartej pierzei zabudowy, oraz kształtować w formie bloków, w nawiązaniu do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MW;

3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §8 ust. 2;

4) nakazuje się:

a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,

b) usytuowanie akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu,

c) kompleksowe projektowanie i realizację wnętrza międzyblokowego, jako przestrzeni wspólnej;

5) zakazuje się:

a) sytuowania dobudowanych i wolnostojących budynków gospodarczych,

b) wygradzania terenu i grodzenia wnętrza międzyblokowego;

6) wskaźnik zabudowy - min 0,8 i max 1,8 powierzchni działki budowlanej;

7) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;

8) linia zabudowy, obowiązująca/nieprzekraczalna – 12m od drogi 3KDZ, 10m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

9) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

10) wysokość budynków - od 8m do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu;

11) geometria dachu budynków – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

#### § 48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) gastronomia;

3) handel detaliczny;

4) produkcja drobna;

5) handel pojazdami;

6) naprawa pojazdów;

7) usługi bytowe.



2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie związanej z zabudową techniczno-produkcyjną lub usługową, usytuowaną na działce;
  - 2) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m<sup>2</sup>;
  - 3) działalności nieuciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26; dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych, niezbędnych dla obsługi terenu, na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem KS;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej; nowe budynki sytuować na linii zabudowy obowiązującej od drogi 2KDD;
  - 3) dla budynków produkcyjnych i usługowych, zapewnić dostęp z terenu KS, z drogi 2KDL lub 3KDZ;
  - 4) zakazuje się sytuowania:
    - a) budynków produkcyjnych i usługowych jako dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny,
    - b) na budynkach akcentów architektonicznych;
  - 5) wskaźnik zabudowy - min 0,2 i max 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) obowiązująca – 10m od drogi 2KDD, 4m od drogi 2KDW,
    - b) nieprzekraczalna – 11m od drogi 3KDZ, 5m od drogi 2KDL, 1KDD i terenu 2KS oraz 4m od drogi 2KDL;
  - 8) gabaryty budynków:
    - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) produkcyjnych, usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - 9) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych - od 4m do 6m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
    - b) produkcyjnych i usługowych od 3m do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 8m do kalenicy dachu,
    - c) gospodarczych (dobudowanych) – do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;
  - 10) geometria dachu;
    - a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
    - b) budynku usługowego, produkcyjnego – niski lub wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki.

#### § 49.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU ustala się przeznaczenie:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) gastronomia;
  - 3) usługi turystyki;
  - 4) handel detaliczny;

- 5) usługi bytowe;
- 6) usługi drobne.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się sytuowanie:
      - a) gastronomii, handlu detalicznego i usług bytowych w budynkach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
      - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m<sup>2</sup>;
    - 2) usług drobnych wyłącznie w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
    - 3) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania, z wyjątkiem usług turystyki.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wielostanowiskowego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
    - 2) zabudowa w formie zabudowy wolnostojącej;
    - 3) dopuszcza się sytuowanie:
      - a) wolnostojących budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m oraz przy granicy działki,
      - b) na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 80m<sup>2</sup>;
    - 4) wskaźnik zabudowy - min 0,25 i max 0,5 powierzchni działki budowlanej;
    - 5) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) linia zabudowy:
      - a) obowiązująca - 5m lub 8m od drogi 2KDL, 5m od drogi 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) nieprzekraczalna - 5m od drogi 2KDL i 5KDW, 6m od drogi 1KDZ i 2KDW;
    - 7) gabaryty budynków:
      - a) mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
    - 8) wysokość budynków:
      - a) mieszkalnych i usługowych - do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,
      - b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu;
    - 9) geometria dachu:
      - a) budynku mieszkalnego – dach wysoki o połaciach symetrycznych i kalenicy sytuowanej jak na budynku, usytuowanym na działce sąsiedniej,
      - b) pozostałych – nie ustala się.

## § 50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MU ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) handel detaliczny;
  - 3) produkcja drobna;
  - 4) handel pojazdami;
  - 5) obsługa pojazdów.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie związanej z zabudową usługową lub techniczno-produkcyjną, usytuowaną na działce;
  - 2) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>;
  - 3) sytuowanie działalności nieuciążliwej lub uciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
  - 2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
  - 3) teren izolować zielenią wysoką od doliny Ścinawy Niemodlińskiej;
  - 4) wskaźnik zabudowy – min 0,2 i max 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) linia zabudowy, nieprzekraczalna: 10m od drogi 2KDZ i 8m od drogi 7KDW i drogi rolnej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - 8) wysokość budynków - do 6m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachu budynków – dachy niskie i wysokie o połaciach symetrycznych.

### **Rozdział 13.** **Tereny zabudowy usługowej**

#### § 51.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UM ustala się przeznaczenie:
  - 1) opieka społeczna;
  - 2) opieka medyczna;
  - 3) rekreacja;
  - 4) usługi kształcenia;
  - 5) usługi kultu religijnego;
  - 6) biura;
  - 7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie usług kultu religijnego, towarzyszących opiece społecznej i opiece medycznej;
  - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14 i §15;
  - 3) zakazuje się:
    - a) sytuowania budynków w formach nie uwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie wielkogabarytowych lub realizowanych wg projektów typowych,
    - b) zachowania i sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;

- 4) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 5) teren zagospodarować zielenią towarzyszącą komponowaną, dostosowaną do walorów kulturowych otoczenia;
- 6) wskaźnik zabudowy - max 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) linia zabudowy, nieprzekraczalna – historyczna, wyznaczona elewacjami frontowymi budynków oraz 6m od drogi 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych – od 2 kondygnacji do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 10) wysokość budynków:
  - a) objętych ochroną konserwatorską – historyczna; dopuszcza się zmiany na zasadach określonych w §15,
  - b) pozostałych – do 9m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 15m do kalenicy dachu;
- 11) geometrię dachu budynków – należy dostosować do zabudowy zabytkowej.

## § 52.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO ustala się przeznaczenie:

- 1) edukacja i wychowanie;
- 2) usługi sportu;
- 3) urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) usługi kształcenia;
- 5) usługi kultury;
- 6) biura;
- 7) zabudowa zamieszkania zbiorowego.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności uciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia parkowania sytuować w formie parkingu otwartego lub wielopoziomowego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) urządzenia sportu i rekreacji izolować od sąsiednich terenów mieszkaniowych zielenią wysoką, z min 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 3) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 4) wskaźnik zabudowy – max 1,0 powierzchni terenu, z wyjątkiem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której dopuszcza się wskaźnik max 2,0 powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
- 6) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 10m od drogi 2KDD, 8m od drogi 1KDZ, 6m lub 10 od drogi 3KDD oraz 6m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 8) wysokość zabudowy – do 18,0m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachu – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

## § 53.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi sportu;
- 2) rekreacja;
- 3) urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) gastronomia;
- 5) handel detaliczny.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie rekreacji, gastronomii i handlu detalicznego wyłącznie jako wbudowanych w budynek usług sportu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia parkowania sytuować w formie parkingu otwartego lub wielopoziomowego w ilości ustalonej w §26;
- 2) urządzenia sportu i rekreacji izolować od sąsiednich terenów mieszkaniowych zielenią wysoką, z min 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 3) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 4) wskaźnik zabudowy – max 1,0 powierzchni terenu;
- 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
- 6) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 6m od drogi 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 8) wysokość zabudowy – do 18,0m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachu – dach niski lub wysoki.

## § 54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:

- 1) gastronomia;
- 2) handel detaliczny;
- 3) rekreacja;
- 4) rozrywka;
- 5) usługi turystyki;
- 6) urządzenia sportu i rekreacji;
- 7) mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania dyskoteki;
- 2) dopuszcza się sytuowanie działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia parkowania sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11;
- 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych;

- 4) dopuszcza się powiększenie powierzchni terenu kosztem terenu PP;
- 5) strefę wejściową do budynków usługowych zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna - 11m od drogi 1KDZ, 8m od drogi 5KDL oraz 6m od drogi 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 10) wysokość zabudowy – do 12,0m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

#### **Rozdział 14.**

#### **Tereny zabudowy przemysłowo-składowej**

##### § 55.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) handel detaliczny;
- 3) mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>,
  - b) działalności nieuciążliwej i uciążliwej;
- 2) zakazuje się sytuowania stacji paliw oraz baz maszyn, z wyjątkiem baz komunalnych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §12 i §19;
- 3) budynki pomocnicze sytuować w pasie terenu przyległym do drogi 2KDZ;
- 4) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
- 5) teren izolować zielenią wysoką od sąsiedniego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolem 3MU, oraz od doliny Ścinawy Niemodlińskiej;
- 6) wskaźnik zabudowy – min 0,3 i max 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna - 10m od drogi 2KDZ i 4KDZ, 5 lub 25m od drogi 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokość budynków - do 6m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu budynków – dowolna, z zastrzeżeniem pkt 4.

##### § 56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PP ustala się przeznaczenie:

- 1) handel pojazdami;

- 2) magazyny i handel hurtowy;
- 3) naprawa pojazdów;
- 4) obsługa pojazdów;
- 5) produkcja drobna;
- 6) produkcja;
- 7) mieszkania towarzyszące;
- 8) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie związanej z zabudową techniczno-produkcyjną, usytuowaną na działce;
- 2) działalności nieuciążliwej i uciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §26;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11;
- 3) od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sytuować nieuciążliwą zabudowę, w tym szczególnie budynki pomocnicze, a teren izolować zielenią wysoką;
- 4) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
- 5) wskaźnik zabudowy – min 0,1 i max 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna - 11m od drogi 1KDZ oraz 12m od drogi 5KDW i 2KDP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 9) wysokość budynków - do 7m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 13m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu budynków – dowolna, z zastrzeżeniem pkt 4.

## **Rozdział 15.**

### **Tereny zieleni i użytkowane rolniczo**

#### **§ 57.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RR ustala się przeznaczenie:

- 1) uprawy rolne;
- 2) użytki zielone.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania:
  - a) zabudowy,
  - b) budowli rolniczych,
  - c) urządzeń sieci uzbrojenia terenu, wymagających wydzielenia działki budowlanej;
- 2) zapewnić ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 3) w granicach rezerw terenowych pod obejścia drogowe stosować wymogi §23 ust. 2;
- 4) w przypadku sytuowania sieci uzbrojenia terenu linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 58.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń parkowa;
- 2) urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) urządzenia kanalizacyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia kanalizacyjne nie mogą zajmować więcej niż 20m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się zmianę usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych symbolem E.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 2) urządzenia sportu i rekreacji nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 3) zieleń kształtować jako komponowaną, zgodną z siedliskiem, z min 40% udziałem zieleni zimozielonej;
- 4) zakazuje się:
  - a) zabudowy,
  - b) wygradzania terenu, z wyjątkiem placu zabaw dla dzieci;
- 5) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni terenu;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) wysokość obiektów budowlanych – do 6m.

## § 59.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu,
  - b) sytuowania urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymania porządku takich jak piaskownice, huśtawki, drabinki, trzepaki i śmietniki;
- 2) zieleń sytuować jako komponowaną i formowaną;
- 3) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni terenu;
- 4) wysokość obiektów budowlanych - do 3m do najwyższej położonego punktu.

## **Rozdział 16.**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

## § 60.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się przeznaczenie: urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) na terenie sytuować drogę wewnętrzną, powiązaną z drogą 2KDŁ i 1KDD, zapewniającą dostęp do zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem IMU.

## § 61.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie: droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:



- 1) droga - ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego - min 25m tzn. min 12,5m od osi jezdni;
- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. 7,0m;
- 4) na terenie zabudowanym chodnik – min jednostronny o szer. min 2,0m;
- 5) w pasie drogowym sytuować trasę rowerową, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego;
- 7) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### § 62.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) droga - ulica klasy zbiorczej (Z);
  - 2) szerokość pasa drogowego - min 30m tzn. min 15m od osi jezdni;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. 7,0m;
  - 4) na terenie zabudowanym chodnik – min jednostronny o szer. min 2,0m;
  - 5) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### § 63.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDZ ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) droga - ulica klasy zbiorczej (Z);
  - 2) szerokość pasa drogowego - min 20m tzn. min 10m od osi jezdni;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 6,0m;
  - 4) na terenie zabudowanym chodnik – min jednostronny o szer. min 2,0m;
  - 5) w strefie B, ochrony konserwatorskiej, nawierzchnię drogi i kompozycję zieleni towarzyszącej dostosować do walorów kulturowych i wymogów konserwatorskich;
  - 6) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego;
  - 7) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### § 64.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDZ ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) droga klasy zbiorczej (Z);
  - 2) szerokość pasa drogowego - min 30m;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 7,0m;
  - 4) obustronne pobocza;
  - 5) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §19;
  - 6) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### § 65.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie: droga – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego - od 12m do 18m;
  - 3) jezdnia – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) chodnik – min jednostronny;
  - 5) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 3, oraz dostosować do walorów kulturowych i wymogów konserwatorskich;
  - 6) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego;
  - 7) w granicach pasa drogowego o szerokości większej niż 12m sytuować parkingi przyuliczne, w tym szczególnie zapewniające obsługę terenu UO.

#### § 66.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się przeznaczenie: droga -ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego - min 15m;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 5,5m;
  - 4) chodnik – min jednostronny o szer. min 2,0m;
  - 5) w pasie drogowym sytuować pas zieleni przydrożnej ze szpalerem drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących jak np. głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

#### § 67.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL i 4KDL ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego - 12m;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 5,5m;
  - 4) chodniki - min jednostronny o szer. 2,0m;
  - 5) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust.3;
  - 6) w pasie drogowym sytuować pas zieleni przydrożnej ze szpalerem drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących jak np. głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

#### § 68.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego - 15m;

- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 5,5m;
- 4) chodnik – min jednostronny o szer. min 2,0m;
- 5) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust.3;
- 6) w pasie drogowym sytuować pas zieleni przydrożnej ze szpalerem drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących jak np. głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### § 69.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD ustala się przeznaczenie: droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego - min 10m;
- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. od 4,5m do 5,5m;
- 4) chodnik - min jednostronny o szer. 2,0m;
- 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

#### § 70.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się przeznaczenie: droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego - od 10m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 4,5m;
- 4) chodnik - min jednostronny o szer. 2,0m;
- 5) wskazany na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust.3;
- 6) w pasie drogowym sytuować pas zieleni przydrożnej ze szpalerem drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących jak np. głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych;
- 8) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć pętlą lub placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### § 71.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD i 5KDD ustala się przeznaczenie: droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego - od 10m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 5,0m;
- 4) chodnik - min jednostronny o szer. 2,0m;
- 5) w pasie drogowym sytuować pojedyncze drzewa, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w granicach pasa drogowego o szerokości większej niż 10m sytuować parkingi przyuliczne, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 72.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) szerokość pasa drogowego - min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) jezdnia – o szer. min 4,5m;
  - 4) chodnik - min jednostronny o szer. 2,0m;
  - 5) w pasie drogowym sytuować pojedyncze drzewa i parkingi przyuliczne, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć pętlą lub placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### § 73.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDP i 2KDP ustala się przeznaczenie: droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego – od 2,5m do 6m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust.3.

#### § 74.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDP ustala się przeznaczenie: droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
  - 2) szerokość pasa drogowego – 6m;
  - 3) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust.3;
  - 4) jezdnię realizować z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni.

#### § 75.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDP ustala się przeznaczenie: droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego – od 2m do 3m;
  - 2) dopuszcza się likwidację drogi pieszej oraz powiększenie jej kosztem przyległych działek budowlanych.

#### § 76.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW i 3KDW ustala się przeznaczenie:
  - 1) droga wewnętrzna;
  - 2) droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
  - 2) szerokość pasa drogowego – istniejąca tzn. min 8m;

- 3) dopuszcza się realizację jezdni z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni.

#### § 77.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) droga wewnętrzna;
- 2) droga pieszo-jezdna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – min 8m;
- 3) dopuszcza się realizację jezdni z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni.

#### § 78.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) drogę projektować jako ulicę klasy dojazdowej (D) lub jako dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 6m do 10m;
- 3) jezdnia – o szer. min 4m;
- 4) chodnik - min jednostronny o szer. min 2,0m; chodnik projektować w powiązaniu z drogą publiczną pieszą, oznaczoną symbolem 2KDP.

#### § 79.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) droga wewnętrzna;
- 2) droga pieszo-jezdna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) drogę projektować jako ulicę klasy dojazdowej (D) lub jako dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – min 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia – o szer. min 4,5m;
- 4) chodnik - min jednostronny o szer. min 2,0m;
- 5) w pasie drogowym sytuować parkingi przyulicznej i pojedyncze drzewa, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się realizację jezdni z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni;
- 7) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć pętlą lub placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### § 80.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) drogę projektować ulicę klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – min 12m, łącznie z przyległym pasem drogowym drogi rolnej;
- 3) jezdnia – o szer. min 5m;
- 4) teren zagospodarować z uwzględnieniem ochrony istniejących drzew, usytuowanych na skraju doliny Ścinawy Niemodlińskiej.

#### § 81.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie - urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską;
- 2) teren biologicznie czynny – min 5% powierzchni terenu;
- 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gabaryty zabudowy – do 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) wysokość zabudowy - do 6m do najwyżej położonego punktu obiektu budowlanego.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### § 82.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza ono wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie przepisów prawa budowlanego i przepisów dot. ochrony środowiska;
- 2) tymczasowe zachowanie istniejącej:
  - a) zabudowy zagrodowej, na terenie oznaczonym symbolem 3MU,
  - b) zabudowy techniczno-produkcyjnej Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, na terenie oznaczonym symbolem 1MW,
  - c) zabudowy produkcyjnej Zakładu Sprzętu Ortopedycznego i Rehabilitacyjnego, na terenie oznaczonym symbolem UO,
  - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenie oznaczonym symbolem UO,  
do czasu jej przekształcenia na klasy przeznaczenia terenu, ustalone w przepisach szczegółowych, z prawem do remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych na istniejącej działce oraz adaptacji poddaszy na cele użytkowe.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1ZP, 1U i KP - urządzeniami ogródków gastronomicznych, sezonowo;
- 2) 1ZP, UK, US i KP - związane z organizacją imprez sportowych lub okolicznościowych, na czas ich trwania.

#### § 83.

1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:

- 1) MU, UM, U, UO, US i PU – 20%;
- 2) MN, MNp, MW -15%;
- 3) PP – 10%;

4) dla pozostałych terenów – 1%.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 84.

Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 85.

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalonego uchwałą nr XVI/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004r., opublikowany Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 13, poz. 239 z dnia 01 marca 2004 roku;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 3 Maja, Powstańców Śl. Fredry, Mickiewicza i Słowackiego w Korfantowie uchwalonego uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 25 kwietnia 2000r., opublikowany w Dz. Urz. Województwa Opolskiego Nr 34, poz. 178 z dnia 31 maja 2000 roku.

§ 86.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 87.

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

Przewodniczący

Kazimierz Didyk

## ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Korfantowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów dla:

- 1) terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, ograniczonych od zachodu drogą gminną ulicą 3 Maja, od południa drogą powiatową nr 1526 O, od wschodu drogami rolnymi oraz od północy drogą wojewódzką nr 407;
- 2) terenu zabudowy produkcyjnej, ograniczonego od zachodu drogą wojewódzką nr 405, od południowo-wschodu krawędzią doliny Ścinawy Niemodlińskiej oraz od północy planowanym obejściem drogowym w ciągu drogi wojewódzkiej nr 407;

w dniach od 30 września do 31 października 2011 roku oraz w dniach od 16 stycznia do 13 lutego 2012 roku, a także w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tzn. do dnia 14 listopada 2011r., a następnie do dnia 27 lutego 2012r., osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej wniosły:

- a) 5 uwag, w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- b) 2 uwagi, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zmian wprowadzonych w projekcie planu na skutek pozytywnego rozpatrzenia uwag wniesionych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Wniesione uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Korfantowa dnia 2 grudnia 2011 roku, a następnie dnia 9 marca 2012 roku.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.) Rada Miejska w Korfantowie, po zapoznaniu się z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Korfantowa, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez:

L.p.	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia
1.	Pani Krystyna Giereś Uwaga wniesiona pismem z dnia 03.10.2011r. (wpływ do tut. Urzędu 04.10.2011r.) dot. zmiany przebiegu drogi, oznaczonej symbolem 4KDD, w taki sposób, aby nie przebiegała wyłącznie przez działkę nr 338/1, a przebieg jej umożliwił wydzielenie dwóch działek budowlanych.	NEGATYWNIE
2.	Państwo Zofia i Stanisław Kopaczuk Uwagi wniesione w formie wniosku pismem z dnia 09.11.2011r. (wpływ do tut. Urzędu 10.11.2011r.) dot.  1) zmiany przebiegu drogi oznaczonej symbolem 4 KDD w taki sposób, aby zapewnić dojazd do działek,	NEGATYWNIE



	wydzielanych z działki nr 336/2; 2) przekazania na rzecz wnoszącego uwagę części działki gminnej nr 337, o powierzchni odpowiadającej części działki nr 336/2, przeznaczonej w projekcie planu pod drogę gminną, oznaczoną symbolem 3 KDL.	NEGATYWNIE
3.	Pani Jolanta Kwiatkowska i Pan Eugeniusz Kwiatkowski Uwagi wniesione w formie wniosku pismem z dnia 09.11.2011r. (wpływ do tut. Urzędu 10.11.2011r.), a następnie pismem z dnia 24.02.2012r. (wpływ do tut. Urzędu 27.02.2012r.) dot.  1) zmiany przeznaczenia terenu działki nr 407 na sad oraz rezygnację z jej przeznaczenia pod usługi drobne; 2) zmiany lokalizacji basenu krytego wraz z towarzyszącymi wraz z towarzyszącymi usługami, planowanego na terenie oznaczonym symbolem US, na teren oznaczony symbolem 1MU; 3) zmiany stawki podatku planistycznego naliczanego od wzrostu wartości nieruchomości na 1% dla terenu oznaczonego symbolem MN.	NEGATYWNIE  NEGATYWNIE  NEGATYWNIE
4.	Pani Aleksandra Chlewicka i Pan <b>Lukasz</b> Chlewicki Uwagi wniesione w formie wniosku pismem z dnia 21.10.2011r. (wpływ do tut. Urzędu 31.10.2011r.) a następnie pismem z dnia 16.02.2011r. (wpływ do tut. Urzędu 22.02.2012r.) dot.  1) zmianę ustaleń § 65 projektu planu oraz rysunku planu w zakresie dot. terenu oznaczonego symbolem 1KDL (ul. 3 Maja), w szczególności o zmianę przebiegu (zwężenie) pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 1KDL, zmianę szerokości jezdni drogi 1KDL w sposób pozwalający na prowadzenie ruchu jednokierunkowo oraz ustalenie usytuowania chodnika po stronie terenu oznaczonego symbolem 1MN, w sposób zapewniający minimalizację skutków uciążliwego oddziaływania drogi na istniejące budynki tj. budynek mieszkalny i gospodarczy, położony na działce 415/1; 2) zmianę ustaleń § 83 ust. 1 pkt 1 dotyczących zmniejszenia stawki procentowej dla terenu 2MNp, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu z 15% na 5%.	NEGATYWNIE  NEGATYWNIE

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XIX/137/2012  
Rady Miejskiej w Korfantowie  
z dnia 28 marca 2012 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które **należą** do **zadań własnych** gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2, pkt 3 i pkt 12 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o *samorządzie gminnym* (j.t.Dz.U.2001.142.1591 ze zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U.2005.249.2104 ze zm.), Rada Miejska w Korfantowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Korfantów, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) Inwestycje ujęte ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:
  - a) budowę gminnych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - b) rozbudowę wodociągu komunalnego,
  - c) rozbudowę miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - d) realizację terenu ogólnodostępnej zieleni parkowej;
  - e) realizację ogólnodostępnych parkingów miejskich;
  - f) realizację basenu krytego.
2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
  - 1) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Korfantów; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację ww. zadań gminnych, z uwzględnieniem dochodów uzyskanych ze sprzedaży gruntów będących własnością gminy, położonych w granicach obszaru objętego planem oraz podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
  - 2) fundusze strukturalne;
  - 3) kredyty, pożyczki preferencyjne;
  - 4) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).