

Uchwała nr XXX/181/04
Rady Miejskiej w Paczkowie
z dnia 30 grudnia 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Paczków.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, nr 154 poz. 1271 z 2002 r. oraz Dz.U. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, zm. z 2004r.Nr 6 poz.41) Rada Miejska w **Paczkowie** postanawia co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa, składa się z:

- 1) ustaleń tekstu miejscowego planu zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku miejscowego planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięć o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania i o rozpatrzeniu uwag stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) granicach planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem przedstawiony na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć przestrzeń wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowej funkcji oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; opisane w postaci symbolu literowego postawionego jako pierwsze znaki po oznaczeniu cyfrowym;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu, opisane w postaci symbolu literowego postawionego po przecinku za oznaczeniem podstawowym (również w nawiasie);
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenie infrastruktury technicznej istniejące, projektowane lub umownie zabezpieczone, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 8) zabudowie jednorodzinnej, należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin innymi obiektami budowlanymi i urządzeniami funkcji uzupełniających i pomocniczych;
- 9) zabudowie wielorodzinnej, należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny zawierający trzy lub więcej mieszkań lub zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin innymi obiektami budowlanymi i urządzeniami funkcji uzupełniających i pomocniczych;

- 10) zabudowie zamieszkania zbiorowego - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny;
- 11) zabudowie zagrodowej, należy przez to rozumieć budynki, takie jak mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami funkcji uzupełniających i pomocniczych;
- 12) zabudowie mieszkalnej mieszanej, należy przez to rozumieć niejednorodny zespół zabudowy mieszkalnej zawierający elementy np. zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zabudowy mieszkalnej wielo- i jednorodzinnej, zabudowy mieszkalnej i zabudowy usługowej (w tym usług wbudowanych) lub innych podobnych układów;
- 13) budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny;
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 14) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 15) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki (terenu) np. budynku mieszkalnego jednorodzinnego, układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 16) renaturyzacji – należy przez to rozumieć przywracanie brzegów rzek i cieków wodnych do życia biologicznego;
- 17) konstrukcjach i zabiegach biotechnicznych - należy przez to rozumieć konstrukcje i zabiegi umacniające brzegi rzek i cieków wodnych oparte o wykorzystanie elementów i materiałów biologicznych;
- 18) OWKZ - należy przez to rozumieć skrót: Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

§ 4. Wprowadza się następujące główne zasady chroniące i kształtujące ład przestrzenny miasta:

- 1) utrzymuje się podział obszaru miasta na 3 jednostki bilansowe „A”, „B” i „C” (linie graniczne tych jednostek stanowią jednorodne ograniczenia naturalne i sztuczne (rzeka Nysa Kłodzka, potok Kamieniec, droga wojewódzka nr 382);
- 2) jednostka bilansowa „A” stanowi jednostkę strukturalną o wiodącej funkcji przemysłowo-wytwórczej;
- 3) jednostka bilansowa „B” stanowi jednostkę strukturalną o wiodącej funkcji mieszkaniowej,
- 4) jednostka bilansowa „C” stanowi jednostkę strukturalną o wiodącej funkcji mieszkaniowej, w ramach której część północna obejmująca obszar staromiejski kształtuje centrum usługowo – administracyjne gromadzące zasadnicze obiekty użyteczności publicznej;
- 5) na obszarze stref ochrony konserwatorskich „A” i „B” wyklucza się realizację handlowych obiektów wieloprzestrzennych;
- 6) na obszarze całego miasta wyklucza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 7) północną część gruntów miasta t.j. tereny zieleni łąkowej i zadrzewień przywodnych (A23ZZ, A27ZZ, B01ZP, B02ZZ, B13ZZ) należy traktować jako naturalne tereny rekreacyjne miasta, w ramach których zalecane jest tworzenie punktowych terenów

- rekreacyjnych związanych ze zbiornikiem wodnym Kozielno (rejon zapory);
podmiejskie tereny rekreacyjne tworzy się również na obrzeżach miasta:
- 8) południowym w oparciu o tereny rekreacyjno-sportowe i usług turystyki (C167UTUSZP),
 - 9) wschodnim w oparciu o tereny usług turystyki w powiązaniu z kompleksem leśnym nad rzeką Nysą Kłodzką.

§ 5. Ustala się następujące zasady podziału i oznaczeń terenów na rysunku i tekście planu:

1. Obszar miasta dzieli się na tereny o zasadniczo jednorodnych funkcjach, które są opisane symbolem zawierającym symbol jednostki bilansowej, numer porządkowy oraz literowe określenie jego wiodącej funkcji, przy czym symbole terenów tekstu planu w porównaniu do rysunku planu mogą nie zawierać przecinka (np.: C26MNU – tekst; C26MN,U – rysunek); przyjmować je należy jako równoważne.

§ 6.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1. Ograniczając zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i dążąc do poprawy jego funkcjonalności wprowadza się następujące zasady:

- 1) cały obszar miasta z wyłączeniem obszaru górniczego Cegielni Paczków zlokalizowany jest w Otmuchowsko-Nyskim Obszarze Chronionego Krajobrazu; na obszarze tym obowiązują rygory Rozporządzenia Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33, poz. 913);
- 2) ochronie przed zainwestowaniem poddaje się dolinę rzeczną Nysy Kłodzkiej stanowiącą korytarz ekologiczny o randze krajowej (w europejskiej sieci ekologicznej ECONET oznaczony 36k);
- 3) ze względu na ostoję faunistyczną ochroną objąć należy zbiornik Kozielno z przyległymi zadrzewieniami i ekologiczną wyspą, jako miejscem bytowania awifauny;
- 4) tereny narażone na gwałtowne procesy erozyjne przybierające postać osuwisk i obrywów wzdłuż skarpy doliny Nysy Kłodzkiej, szczególnie pomiędzy Paczkowem a Starym Paczkowem, wyłącza się z użytkowania i zabudowy; na tych terenach prowadzić należy biotechniczne zabiegi przeciwoerozyjne utrwalające skarpy;
- 5) utrzymuje się istniejące lasy; gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia);
- 6) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką, wprowadza się trwałą zieleń wysoką i niską szczególnie dla zapobieżenia erozji powierzchniowej oraz rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń (zieleń ekranująco-izolująca, zadrzewienia parkingowe, itp.);
- 7) poddaje się ochronie konserwatorskiej tereny plant miejskich z dawnym cmentarzem zamkniętym, park przy ulicy Jagiellońskiej i cmentarz komunalny;
- 8) ochroną objąć należy drzewa o cechach pomnikowych położone na obszarze plant miejskich oraz na terenie parku przy ul. Jagiellońskiej określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paczków;
- 9) wprowadza się dodatkową zieleń o charakterze izolacyjnym w formie zieleni wysokiej i niskiej, przy drogach o dużym natężeniu ruchu oraz rozdzielającej tereny wytwórczo - składowe od terenów mieszkalnych;
- 10) ogranicza się zabudowę wielorodzinną na korzyść zabudowy jednorodzinnej niskiej intensywności zabudowy o działkach z dużą powierzchnią biologicznie czynną;
- 11) przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów na działkach budowlanych stosować wyłącznie gatunki pochodzenia rodzimego; właściwe dla obszaru przedgórza Sudetów;
- 12) potoki należy poddać procesowi renaturyzacji z zastosowaniem do ich regulacji w miarę możliwości układów i konstrukcji biotechnicznych oraz poprzez okresowe zabiegi pielęgnacyjne brzegów i skarp rzecznych;
- 13) należy bezwzględnie chronić wody cieków naturalnych i rowów otwartych przed zanieczyszczeniem; zaleca się zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej do koryt cieków naturalnych, dla celów prowadzenia niezbędnych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich obrębie;

- 14) wyklucza się na obszarze opracowania lokalizację nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 15) ogrzewanie budynków przyjąć w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne źródła energii;
 - 16) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając ich minimalizację i odzysk surowców możliwych do powtórnego przerobu (recykling);
 - 17) teren objęty planem w całości znajduje się na granicach znajdującego się na obszarze gminy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych –Subzbiornika 338 Paczków – Niemodlin, stanowiącego obszar wysokiej ochrony wód podziemnych oraz w obszarze ochrony wód powierzchniowych zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej;
 - 18) w strefie 500 m od stopy skarpy zapory czołowej zbiornika retencyjnego Kozielno wprowadza się zakaz wykonywania wykopów głębszych niż 1 m i innych robót ziemnych, za wyjątkiem uzgodnionych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu;
 - 19) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, bezpośrednio lub poprzez systemy suchych stawów spowalniających spływ wód z obszaru opadu; z dróg i utwardzonych parkingów wody deszczowe odprowadzać do sieci po ich uprzednim podczyszczeniu;
 - 20) gospodarkę ściekami przemysłowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
 - 21) przy realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenu należy ograniczyć prace niwelacyjne terenu do niezbędnego minimum, by zachować naturalne jego ukształtowanie;
 - 22) ochroną obejmuje się złoża surowca ilastego dla potrzeb ceramiki budowlanej „Paczków” (w granicach złoża i obszaru górniczego określonych na rysunku planu) i kruszywa naturalnego Kozielno (poza obszarem opracowania); w/w złoża pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu górniczym.
2. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku przyjmować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MN,UR jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
 - c) na terenach MW; MM; MW,U jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - d) na terenach UO jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - e) na terenach UZ jak dla zabudowy szpitali w miastach;
 - f) na terenach UT jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych.

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

1.Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej polegające na poniższych działaniach:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki chronione ustaleniami niniejszego planu podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej wg przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 poz.1568);
- 2) inwestycje w zabytkach rejestrowych oraz projekty tych inwestycji należy poprzedzić uzyskaniem zaleceń konserwatorskich, zalecenia te należy uzyskać również dla inwestycji zmieniających wygląd zewnętrzny obiektów położonych w strefach konserwatorskich „A” i „B”;
- 3) prace przy zabytkach wymagają uzgodnienia z OWKZ i muszą być poprzedzone uzyskaniem pozwolenia OWKZ;
- 4) prace przy zabytkach prowadzić stosując materiały naturalne, tj. tynki mineralne, okładziny ścian z nieszlifowanych płyt kamiennych (np. piaskowiec, kamień wapienny, granit), stolarka otworowa drewniana, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, kolorystyka – zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów zasadniczych;

- 5) w obrębie stref konserwatorskich wprowadzanie „detalu urbanistycznego” obejmującego elementy ogrodzenia, oświetlenia, obiekty i elementy reklamowe, kioski, ławki, śmietniki, tablice z nazwami i numerami ulic oraz inne elementy małej architektury, winno być poprzedzone uzgodnieniem z OWKZ;
 - 6) prace remontowe i rewaloryzacyjne przy obiektach istniejących prowadzić w kierunku podniesienia estetyki i jakości tych obiektów;
 - 7) nowo projektowana architektura winna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i architektonicznymi;
 - 8) inwestycje planowane na obszarze opracowania planu, a generujące ziemne roboty budowlane, na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają opinii OWKZ w zakresie prac archeologicznych;
 - 9) budowlane roboty ziemne na obszarach określonych niżej oraz na rysunku planu strefami konserwatorskimi winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym; w przypadku odkryć obiektów archeologicznych roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne;
 - 10) w przypadku odkryć archeologicznych podczas prowadzenia robót budowlanych na pozostałym obszarze miasta, roboty te należy wstrzymać, powiadomić OWKZ i przeprowadzić pod nadzorem uprawnionych osób ratownicze badania archeologiczne;
 - 11) istotne, odkryte fragmenty fortyfikacji, budynków lub obiektów o walorach kulturowych winny być uwidocznione (eksponowane) w zagospodarowaniu przestrzennym terenu lub w realizowanych obiektach na zasadach uzgodnionych z OWKZ.
2. Poddaje się ochronie konserwatorskiej:
- 1) ścisłej, obszar staromiejski wraz z otaczającymi go miejskimi plantami obejmując go strefą ochrony konserwatorskiej „A” - rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego, przy czym w strefie tej ustala się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;
 - 2) obszary przedmieść staromiejskich i obszary intensywnego rozwoju miasta w XIX wieku, obejmując je strefą ochrony konserwatorskiej „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
 - 3) obszar terenów zielonych przy ul. Jagiellońskiej (tereny turystyki, sportu i rekreacji), ulica Spacerowa oraz park przy ul. Jagiellońskiej, teren starego cmentarza przy plantach, teren cmentarza komunalnego obejmując je strefą ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu;
 - 4) obszar domniemanego zamku – część terenów C12MN, C13RU i C14MN, ZP obejmując go strefą ochrony konserwatorskiej „W” ochrony reliktywów archeologicznych;
 - 5) obszar staromiejski w granicach terenów przyległych do obwarowań miejskich, pokrywający się ze strefą ochrony konserwatorskiej „A”, obejmując go strefą ochrony konserwatorskiej „OW” obserwacji archeologicznych;
 - 6) obszar terenów B04WW, B11RPz, B12MNU, B13ZD, B14ZD, B15MW, B16MW, C28ZD, C83 MZ obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „E” ekspozycji panoramy zabytkowego układu miasta.
3. W strefie „A” działania inwestycyjno-budowlane polegać muszą na :
- 1) restauracji i rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego, zachowaniu i konserwacji istniejących elementów zabytkowych, na odtworzeniu ważniejszych fragmentów zniszczonych i zniekształconych oraz na kształtowaniu nowych elementów układu przestrzennego w dostosowaniu do historycznej koncepcji urbanistycznej; w działaniach tych uwzględnić należy szczególnie zachowanie historycznego układu ulic oraz ich przekroju poprzecznego (szerokości i wysokości pierzei obrzeżnych kwartałów zabudowy, linii rozgraniczających równoważnych linii zabudowy, zachowywaniu lub odtwarzaniu historycznych nawierzchni jezdni, placów i chodników);
 - 2) restauracji z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy konstrukcji i przebudowy infrastruktury technicznej obiektów zabytkowych, wytyczne określające zakres tej przebudowy wydaje OWKZ na wniosek uprawnionego projektanta;
 - 3) dopuszczeniu ewentualnej rekonstrukcji fragmentów historycznej zabudowy (dotyczy brakujących elementów wnętrza urbanistycznych – szczególnie na terenach C134MWU,

- C135MWU, C136U, C138MWU, C141MMU, C142MWU, C144MNU, C146MN, C147MWU, C148MWU, C151MWU, C153MWU;
- 4) dopuszczeniu nowej zabudowy plombowej i uzupełniającej (w tym na w/w terenach) która swą wysokością, rozczłonkowaniem, ukształtowaniem brył oraz podziałami architektonicznymi ma być podporządkowana zachowanej stylowej zabudowie historycznej, przy czym podporządkowanie to nie musi obejmować detalu architektonicznego;
 - 5) wprowadzaniu „detalu urbanistycznego” jednolitego stylistycznie, dostosowanego do historycznego charakteru starego miasta;
 - 6) ograniczaniu umieszczania reklam poziomych na wysokość maksymalną pasów podokiennych 2 kondygnacji przyziemia;
 - 7) usunięciu form dysharmonizujących.
4. W strefie „B” działania inwestycyjno-budowlane polegać muszą na :
- 1) zachowaniu historycznego przebiegu ulic z możliwością modyfikacji ich przekroju na krótkich odcinkach;
 - 2) restauracji z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy konstrukcji i przebudowy infrastruktury technicznej obiektów zabytkowych, wytyczne określające zakres tej przebudowy wydaje OWKZ na wniosek uprawnionego projektanta;
 - 3) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły z dopuszczeniem modyfikacji wysokości zabudowy (w stosunku do zabudowy pierwotnej z podporządkowaniem do maksymalnych wysokości zabudowy zachowanej);
 - 4) usunięciu lub odpowiedniej przebudowie obiektów dysharmonizujących;
 - 5) ewentualnej rekonstrukcji nie istniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej lub zaznaczeniu ich śladów.
5. W strefie „K” działania inwestycyjno - budowlane polegać muszą na :
- 1) restauracji i rewitalizacji starego cmentarza przy plantach, terenów zielonych wzdłuż ulicy Spacerowej w powiązaniu z terenami zieleni wysokiej, tj. parku przy ul. Jagiellońskiej oraz waloryzacji cmentarza miejskiego przy ul. A. Zawadzkiego, konserwacji zachowanych elementów zabytkowego układu terenu, zieleni oraz zabytkowych obiektów budowlanych;
 - 2) usunięciu elementów zniekształcających historyczne założenia i odtworzeniu elementów zniszczonych;
 - 3) wprowadzaniu nowych elementów budowlanych i krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości i podkreślających ich przestrzenny związek z historycznym założeniem urbanistycznym;
 - 4) zwiększeniu funkcji ogólnospołecznych (np. z zakresu rekreacji – tereny parku; pomniki wotywnie, dodatkowe kwatery grzebalne - cmentarz).
6. W strefie „W” działania inwestycyjno-budowlane polegać muszą na :
- 1) ograniczeniu działań budowlanych;
 - 2) zasadzie konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych, ich ekspozycji w terenie lub zaznaczanie ich śladów na powierzchni terenu (konserwacja trwałych ruin);
 - 3) działalność budowlano-konserwująca może być uruchomiona po przeprowadzeniu szczegółowych badań archeologicznych;
 - 4) pozostawieniu terenów strefy jako otwartych pełniących funkcje muzealne lub rekreacyjne.
7. W strefie „E” działania inwestycyjno -budowlane polegać muszą na :
- 1) ograniczeniu realizacji obiektów mogących przysłonić lub zniekształcić sylwetę zespołu staromiejskiego.
8. W strefie „OW” działania inwestycyjno -budowlane polegać muszą na :
- 1) wykonywaniu wszelkiej działalności inwestycyjnej pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim;
 - 2) udostępnianiu do badań archeologicznych terenów na których podczas prowadzenia robót budowlanych stwierdzono relikty archeologiczne;
 - 3) ograniczeniu realizacji obiektów wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia (wymiany gruntów, fundamentów głębokich).

9. Użyte w niniejszej uchwale określenie „architektura sudecka” oznacza zabudowę charakteryzującą się poniższymi cechami:

1) **c e c h y f u n k c j o n a l n o – p r z e s t r z e n n e :**

- a) połączenie różnych funkcji mieszkalnej, inwentarskiej, gospodarczej, garażowej itp. pod wspólnym dachem;
- b) „wieloobiektowe zagrody” typu zamkniętego otoczone murami z wjazdem przez bramę;
- c) szerokofrontowość budynków, zlokalizowanie wejścia w ścianie kalenicowej;
- d) symetryczne rozplanowanie rzutu w stosunku do centralnie zlokalizowanej sieni;
- e) wielonętne rozplanowanie rzutów;
- f) częściowe podpiwniczenie budynków;

2) **c e c h y k o n s t r u k c y j n o – m a t e r i a ł o w e :**

- a) materiałowe zróżnicowanie ścian zewnętrznych odpowiednio do funkcji pomieszczeń:
 - ścian drewnianych w części mieszkalnej;
 - murowanych w sieni i części inwentarskiej;
 - ryglowych lub oszalowanych deskami w części gospodarczej;
- b) przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane konstrukcje budynków;
- c) rozwiązania ryglowe łączone na kołki (śląski fachwerk);

3) **c e c h y a r c h i t e k t o n i c z n e :**

- a) wydłużona bryła o proporcjach długości do szerokości równej lub większej 2:1;
- b) wysoki dwuspadowy symetryczny dach o nachyleniu 45°-55°, który w budynkach parterowych 2-3 krotnie przewyższa ścianę parteru, ewentualnie z przysuwnicami i przełamaniem połaci;
- c) trójkątny (trapezowy przy naczułkach), symetryczny szczyt, o symetrycznym układzie elementów (okien, detali);
- d) opierzenia deskami ścian szczytowych;
- e) pionowy układ deskowania (opierzeń, balustrad);
- f) opaski okienne i drzwiowe;
- g) ganki podcieniowe z izbą (wieńcową) i galeryjką na piętrze;
- h) galerie (balkony) wysunięte wspornikowo i podwieszone do konstrukcji dachu za pomocą ozdobnych słupków.

10. Zasady określone w ust.9 należy wykorzystać przy projektowaniu zabudowy w stylu regionalnym; należy je uwzględniać w sposób bezpośredni lub pośredni wynikający z aktualnych warunków funkcjonalnych, technicznych, sanitarnych.

11. Wpisem do rejestru zabytków Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęte są następujące obiekty:

Lp	OBIEKT	LOKALIZACJA	Nr REJESTRU
1.	Układ urbanistyczny	(zał. średniowieczne)	37/49
2.	Kościół parafialny p.w. św. Jana Ewangelisty	ul. Kościelna	17/50
3.	Ruina kościoła cmentarnego p.w. św. Jana Ewangelisty		1116/66
4.	Kaplica p. w. św. Mikołaja z XIX w.	ul. A. Zawadzkiego	1536/66
5.	Planty miejskie, po 1846 r.		283/91
6.	Mury obronne z basztami łupinowymi na obwodzie starego miasta Wieża bramna Kłodzka Wieża bramna Wrocławska Wieża bramna Ząbkowicka	ul. G. Narutowicza ul. Wrocławska ul. W. Sikorskiego	923/64
7.	Dom	ul. Armii Krajowej 3	1562/66
8.	Dom	ul. I. Daszyńskiego 5	2401/2000
9.	Dom	ul. I. Daszyńskiego 36	1563/66
10.	Dom	ul. Kościelna 11	1564/66
11.	Dom	ul. T. Kościuszki 4	1571/66
12.	Ratusz z 1550 r. /1821-22	Rynek 1	924/64
13.	Dom	Rynek 3	1190/66

Lp	OBIEKT	LOKALIZACJA	Nr REJESTRU
14.	Dom	Rynek 4	1537/66
15.	Dom	Rynek 5	1538/66
16.	Dom	Rynek 6	431/55
17.	Dom	Rynek 7	1539/66
18.	Dom	Rynek 8	1540/66
19.	Dom	Rynek 9	1541/66
20.	Dom	Rynek 10	1542/66
21.	Dom	Rynek 14	1543/66
22.	Dom	Rynek 15	1544/66
23.	Dom	Rynek 16	1545/66
24.	Dom	Rynek 17	1546/66
25.	Dom	Rynek 18	1547/66
26.	Dom	Rynek 19	2404
27.	Dom	Rynek 20	741/64
28.	Dom	Rynek 22	1191/66
29.	Dom	Rynek 23	1192/66
30.	Dom	Rynek 25	925/64
31.	Dom	Rynek 27	1548/66
32.	Dom	Rynek 28	1549/66
33.	Dom	Rynek 29	1550/66
34.	Dom	Rynek 31	1551/66
35.	Dom	Rynek 33	1552/66
36.	Dom	Rynek 35	926/64
37.	Dom	Rynek 36	1193/66
38.	Dom	Rynek 38	1553/66
39.	Dom	Rynek 39	1554/66
40.	Dom	Rynek 40	1555/66
41.	Dom	Rynek 43	1556/66
42.	Dom	Rynek 44	1557/66
43.	Dom	Rynek 48	747/64
44.	Dom	Rynek 49	1559/66
45.	Dom (cz. dawnego folwarku)	ul. H. Sienkiewicza 6	1572/66
46.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 8	1568/66
47.	Dom	ul. J. Słowackiego 1	1569/66
48.	Dom	ul. W. Polskiego 4	1919/67
49.	Dom	ul. W. Polskiego 17	1920/67
50.	Dom	ul. W. Polskiego 23	1194/66
51.	Dom	ul. Wrocławska 6	1570/66
52.	Dom	ul. Wrocławska 10	970/65

Działania budowlane w wyżej wymienionych zabytkach oraz projekty tych działań należy poprzedzić uzyskaniem zaleceń konserwatorskich.

12. Obejmuje się ochroną konserwatorską niniejszym planem niżej określone obiekty, które jednocześnie wpisuje się do gminnej ewidencji zabytków.

Lp	OBIEKT	LOKALIZACJA
1.	Kościół Parafialny p.w . M. Nieustającej Pomocy	ul. S. Staszica
2.	Zbór	ul. Młyńska 5
3.	Kaplica – dzwonnica	ul. Robotnicza (rejon wjazdu głównego na teren zakładu ceramiki budowlanej ”JOPEK”)
4.	Dom	ul. Robotnicza 8
5.	Dom	ul. Armii Krajowej 1
6.	Dom	ul. Armii Krajowej 2
7.	Dom	ul. Armii Krajowej 5

Lp	OBIEKT	LOKALIZACJA
8.	Dom	ul. Armii Krajowej 11
9.	Dom	ul. Armii Krajowej 12
10.	Dom	ul. Armii Krajowej 14
11.	Dom	ul. Armii Krajowej 20
12.	Dom	ul. Armii Krajowej 30
13.	Budynek zakładu przetwórstwa mięsnego "KALMAR"	ul. Armii Krajowej 40
14.	Dom	ul. I. Daszyńskiego 3
15.	Dom	ul. I. Daszyńskiego 7
16.	Dom	ul. I. Dąbrowskiego 2
17.	Dom	ul. I. Dąbrowskiego 4
18.	Dom	ul. J. Dąbrowskiego 6
19.	Dom	ul. J. Dąbrowskiego 8
20.	Dom	ul. J. Dąbrowskiego 10
21.	Dom	ul. J. Dąbrowskiego 12
22.	Dom	ul. J. Dąbrowskiego 14
23.	Dom	ul. Jagiellońska 2
24.	Dom	ul. H. Kołłątaja 2
25.	Dom	ul. H. Kołłątaja 4
26.	Dom	ul. H. Kołłątaja 8
27.	Dom	ul. M. Kopernika 3
28.	Dom	ul. M. Kopernika 3a
29.	Budynek „Domu Dziecka”	ul. M. Kopernika 11
30.	Dom	ul. Kościelna 2
31.	Dom	ul. Kościelna 3
32.	Dom	ul. Kościelna 4
33.	Dom	ul. Kościelna 5
34.	Dom	ul. Kościelna 7
35.	Dom	ul. Kościelna 9
36.	Dom	ul. T. Kościuszki 9
37.	Dom	ul. T. Kościuszki 12
38.	Dom	ul. T. Kościuszki 14
39.	Dom	ul. T. Kościuszki 16
40.	Dom	ul. T. Kościuszki 18
41.	Dom	ul. T. Kościuszki 19
42.	Dom	ul. T. Kościuszki 24
43.	Dom	ul. I. Krasińskiego 1
44.	Dom	ul. I. Krasińskiego 2
45.	Dom	ul. 1-go Maja 1
46.	Dom	ul. 1-go Maja 3
47.	Dom	ul. 1-go Maja 5
48.	Dom	ul. 1-go Maja 12
49.	Domy	ul. A. Mickiewicza 41, 43, 45, 47, 49, 51
50.	Domy	ul. A. Mickiewicza 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37
51.	Dom	ul. A. Mickiewicza 17, 19, 21
52.	Dom	ul. A. Mickiewicza 24, 26, 28, 30, 32
53.	Dom	ul. Młyńska 5
54.	Dom	ul. G. Narutowicza 3
55.	Dom	ul. G. Narutowicza 5
56.	Dom	ul. G. Narutowicza 7
57.	Dom	ul. G. Narutowicza 9
58.	Dom	ul. G. Narutowicza 11
59.	Dom	ul. G. Narutowicza 13
60.	Dom	ul. G. Narutowicza 15

Lp	OBIEKT	LOKALIZACJA
61.	Dom	ul. Okrzei 4
62.	Dom	ul. Okrzei 6
63.	Dom	ul. Okrzei 8
64.	Dom	ul. Okrzei 9
65.	Dom	ul. Okrzei 10
66.	Dom	ul. Piastowska 4
67.	Dom	ul. E. Plater 1
68.	Budynek Gazowni	ul. Pocztowa 6
69.	Budynek Zakładu Energetycznego	ul. Pocztowa 11
70.	Dom	ul. Pocztowa 13
71.	Dom	ul. Pocztowa 15
72.	Budynek Zakładu „POLLENA”	ul. Pocztowa
73.	Dom	Rynek 11
74.	Dom	Rynek 12
75.	Dom	Rynek 13
76.	Dom	Rynek 19
77.	Dom	Rynek 21
78.	Dom	Rynek 24
79.	Dom	Rynek 26
80.	Dom	Rynek 30
81.	Dom	Rynek 34
82.	Dom	Rynek 37
83.	Dom	Rynek 38
84.	Dom	Rynek 39
85.	Dom	Rynek 40
86.	Dom	Rynek 41
87.	Dom	Rynek 42
88.	Dom	Rynek 43
89.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 1
90.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 2
91.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 2b
92.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 2c
93.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 3
94.	Dom	ul. H. Sienkiewicza 6a
95.	Budynek Biblioteki Publicznej	ul. J. Słowackiego 4
96.	Dom	ul. W. Sikorskiego 2
97.	Dom	ul. S. Staszica 8
98.	Dom	ul. S. Staszica 9
99.	Dom	ul. S. Staszica 10
100.	Dom	ul. S. Staszica 11
101.	Dom	ul. S. Staszica 12
102.	Dom	ul. S. Staszica 13
103.	Dom	ul. S. Staszica 14
104.	Dom	ul. S. Staszica 15
105.	Dom	ul. S. Staszica 16
106.	Dom	ul. S. Staszica 17
107.	Dom	ul. S. Staszica 18
108.	Dom	ul. S. Staszica 19
109.	Dom	ul. S. Staszica 20
110.	Dom	ul. S. Staszica 21
111.	Dom	ul. S. Staszica 23
112.	Dom	ul. S. Staszica 25
113.	Dom	ul. S. Staszica 26

Lp	OBIEKT	LOKALIZACJA
114.	Budynek d. internatu żeńskiego	ul. S. Staszica 27
115.	Dom	ul. Wojska Polskiego 20
116.	Dom	ul. Wojska Polskiego 21
117.	Dom	ul. Wojska Polskiego 29
118.	Hotel „Korona”	ul. Wojska Polskiego 31
119.	Dom	ul. Wojska Polskiego 37
120.	Budynek szkoły podstawowej, budynek przedszkola	ul. Wojska Polskiego 43
121.	Dom	ul. Wrocławska 9
123.	Dom	ul. Wrocławska 12
124.	Dom	ul. Wrocławska 16
125.	Dom	ul. W. Witosa 2
126.	Dom	ul. W. Witosa 4
127.	Dom	ul. A. Zawadzkiego 9
128.	Dom	ul. A. Zawadzkiego 15
129.	Dom	ul. A. Zawadzkiego 17
130.	Dom	ul. A. Zawadzkiego 21

W obiektach wyżej wymienionych należy chronić szczególnie:

- układ i proporcje brył oraz podziały architektoniczne elewacji budynku;
- zewnątrzny i wewnętrzny zachowany wystrój architektoniczny;
- ukształtowanie i historyczny materiał pokryciowy dachu i jego elementów uzupełniających;
- układ, gabaryty, podziały i szerokość profili zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej (dopuszcza się odtwarzanie pierwotnej stolarki z użyciem materiałów współczesnych – działania te wymagają kompleksowej wymiany stolarki w obrębie poszczególnych elewacji).

§ 8. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty administracyjne i usługowe mieszczące się na terenach C05UK, C109UO, C111UO, C114UA, C121UK, C128UO, C153UA i objęte ochroną konserwatorską należy utrzymać w formie i wystroju maksymalnie zbliżonym do stanu z okresu realizacji, w powiązaniu z otaczającym założeniem zieleni towarzyszącej (teren C109UO) i skwerowej (tereny C111UO i C121UK). Dopuszczalna ograniczona rozbudowa w podporządkowaniu pierwotnym założeniom urbanistyczno - architektonicznym i wg warunków OWKZ;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych winno umożliwiać lokalizację rozprowadzających oraz przesyłowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczalne wprowadzanie nowych elementów małej architektury oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do warunków lokalnych wynikających z przyległej do ulic zabudowy;
- 4) w przestrzeni przebudowywanych ulic oraz na nowych terenach budowlanych wyklucza się prowadzenie naziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w obszarze objętym zasięgiem naturalnych zalewów powodziowych dopuszcza się realizację drobnych obiektów i urządzeń rekreacji, wypoczynku i sportu z wyłączeniem inwestycji mogących w wyniku powodzi powodować duże straty ekonomiczne i społeczne.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne warunki zagospodarowania i zabudowy terenom objętym niniejszym opracowaniem określonych symbolem:

- 1) **RP** - tereny gruntów rolnych upraw polowych, łąk i pastwisk; tereny wykluczone z zabudowy, dopuszczalna realizacji obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej. Ustala się następujące warunki użytkowania:
 - a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno – łąkowe;

- b) utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg transportu rolnego;
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów budowlanych (włącznie z zabudową rolną) z wyłączeniem punktowych elementów infrastruktury technicznej;
 - d) utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
 - e) utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
 - f) dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
 - g) istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.
- 2) **RPz** - tereny gruntów rolnych upraw polowych, łąk i pastwisk; tereny dopuszczone dla lokalizacji budynków i obiektów zabudowy rolnej zagrodowej; dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń punktowych i liniowych infrastruktury technicznej. Warunki użytkowania jak dla terenów RP, warunki zabudowy rolnej jak dla terenów MR.
- 3) **RM** - tereny obiektów i urządzeń gospodarstw ogrodniczych, zabudowy obiektów produkcji roślinnej gospodarki rolnej z możliwością przekształceń na jednorodzinną i lokalizacji obiektów lokalnych usług rzemiosła produkcyjnego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i środowiska;
 - b) lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach jak dla terenu MR;
 - c) wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usługowe;
 - d) istniejące budynki dopuszcza się do przebudowy dostosowującej je do zabudowy historycznie ukształtowanej zabudowy podmiejskiej;
 - e) dopuszczalna funkcja mieszkalna właściciela obiektów działalności gospodarczo - produkcyjnej;
 - f) dopuszcza się realizację inwestycji nie zaliczanej do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - g) ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;
 - h) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - i) teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową;
 - j) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.
- 4) **RU** - tereny obiektów i urządzeń obsługi i produkcji gospodarki rolnej wielkoobszarowej, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
 - b) budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji;
 - c) dopuszcza się funkcje mieszane, z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - d) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia stosownego raportu może być wymagany, podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego;
 - e) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk;

- f) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych;
 - g) architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m;
 - h) w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu;
 - i) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - j) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.
- 5) **ZD**- tereny gruntów, obiektów i urządzeń ogrodów działkowych oraz urządzeń i obiektów funkcji uzupełniających, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:
- a) utrzymuje się istniejące kompleksy ogrodów wraz z ich zabudową;
 - b) dla nowych terenów ogrodów działkowych wymagane opracowanie planu zagospodarowania z uwzględnieniem podziału na działki o wielkości od 350m² do 600m²;
 - c) dopuszcza się realizację budynków i wiat gospodarczych, rekreacyjnych o powierzchni całkowitej do 25m²;
 - d) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45°, poziom okapów nie wyżej niż 2,8 m, a poziom kalenicy nie wyżej niż 5 m mierzac od średniego poziomu terenu wokół obiektu;
 - e) budynki i obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia;
 - f) prowadzona gospodarka winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne;
 - g) dopuszcza się lokalizację elementów punktowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zbrojącej teren i „tranzytowej”;
 - h) dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych poza miastem.
- 6) **ZP** - tereny zieleni parkowej i skwerowo-parkowej, dla których ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie zielenią wysoką i niską;
 - b) projektuje się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej w tym dla obiektów zabytkowych i objętych strefami konserwatorskimi wg warunków określonych przez OWKZ;
 - c) w przypadku przeznaczenia terenu na cele rekreacji dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury z zachowaniem wymogów konserwatorskich dla terenów jak wyżej;
 - d) dopuszcza się wprowadzanie przepływających wód otwartych lub innych obiektów i urządzeń wodnych;
 - e) wymagane zabezpieczenia przeciwoerozyjne skarp.
- 7) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej, dla których ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie zielenią wysoką i niską;
 - b) zaleca się wprowadzanie dodatkowych nasadzeń pasów ochronnych zieleni (wysokiej, średniej i niskiej) tworzących barierę wizualną i dźwiękową;
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z odprowadzeniem wód opadowych.
- 8) **- tereny trwałych użytków zielonych oraz zieleni przywodnej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:**
- a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie zielenią wysoką i niską i użytkowanie w formie trwałego użytku zielonego;
 - b) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej w powiązaniu z terenami zieleni typu parkowego, izolacyjnego, i in.;
 - c) w przypadku przeznaczenia terenu na cele rekreacji dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację placów rekreacyjnych, urządzeń rekreacyjnych i małej architektury;

- d) utrzymuje się przepływające wody otwarte oraz dopuszcza się wprowadzanie innych obiektów i urządzeń wodnych.
- 9) **ZCc** - teren gruntów, obiektów i urządzeń cmentarza komunalnego z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających w tym infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące warunki użytkowania:
- a) utrzymuje się istniejący cmentarz z możliwością jego rozbudowy w kierunku wschodnim zgodnie z planem miejscowym;
 - b) teren cmentarza obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „K”; ochroną obejmuje się układ przestrzenny z zielenią wysoką, pomniki nagrobne oraz ogrodzenie;
 - c) utrzymuje się istniejące nagrobki, grobowce i ogrodzenie;
 - d) utrzymuje się istniejący starodrzew; dopuszcza się wycinki sanitarne oraz dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej, średniej i niskiej; zalecana zieleń zimozielona o pionowym ukorzenieniu;
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu.
- 10) **ZCz** - teren gruntów i obiektów cmentarza zamkniętego dla którego ustala się następujące warunki użytkowania:
- a) utrzymuje się cmentarz zamknięty;
 - b) teren cmentarza obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej „K”, obejmującej układ przestrzenny z zielenią wysoką, z zachowanymi elementami sztuki sepulkralnej (lapidarium) oraz ogrodzenie;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów; dopuszczalne wprowadzanie obiektów małej architektury oraz urządzeń funkcji uzupełniających związanych z infrastrukturą techniczną;
 - d) dopuszcza się restaurację układu funkcjonalno – przestrzennego oraz istniejących obiektów i elementów zagospodarowania cmentarza;
 - e) utrzymuje się istniejące obiekty z dopuszczeniem restauracji zewnętrznej i ograniczonej wewnętrznej przebudowy dostosowującej obiekt do funkcji związanej z muzealną lub religijną;
 - f) utrzymuje się istniejący starodrzew; dopuszcza się wycinki sanitarne oraz dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej, średniej i niskiej związanej kompozycyjnie z terenem C126ZP oraz C124MWZP;
 - g) w obszarze terenu ustala się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną działalnością inwestycyjną.
- 11) **MW** - teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, w tym zamieszkania zbiorowego, oraz obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających. Dopuszczalna lokalizacji usług bytowych, usług lokalnych i administracji, szczególnie na kondygnacjach niższych. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) istniejące budynki mieszkalne utrzymuje się, dopuszczając ich rewaloryzację i przebudowę;
 - b) dopuszcza się przebudowę pomieszczeń mieszkalnych na usługowe w budynkach mieszkalnych-historycznych pod warunkiem zachowania istniejących elewacji;
 - c) istniejącą zabudowę gospodarczą oraz istniejące garaże o złym stanie technicznym przeznacza się do docelowej likwidacji lub całkowitej przebudowy w ramach humanizacji terenów przydomowych i podwórek;
 - d) projektuje się restaurację zabudowy bloków śródmiejskich objętych strefami konserwatorskimi z dopuszczeniem zabudowy plombowej i uzupełniającej; przy czym wysokość kalenicy nowej zabudowy nie może być wyższa niż zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - e) wysokość nowej zabudowy ograniczyć do 10,0 m mierząc od poziomu chodnika do gzymsu dachu; wysokość kalenicy nie może przekraczać 15,0 m; ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 4;
 - f) dla nowych budynków zaleca się jako zasadniczy układ dachy strome, kalenicowe o nachyleniu połąci 40-55° lub mansardowe o nachyleniu bocznym do 75°; w przestrzeni dachu może mieścić się 1 kondygnacja użytkowa z dopuszczeniem uzupełniających antresoli; dopuszcza się zasadniczy układ dachu płaski poza obszarem strefy

konserwatorskiej „A”, przy ograniczeniu całkowitej wysokości budynku do 12,0m (maks. 4 kondygn.);

- g) pokrycie dachu rodzajem materiału, kolorem oraz sposobem kładzenia należy podporządkować sąsiednim budynkom mieszkalnym;
 - h) przy czym przy dachach stromych należy stosować materiały naturalne;
 - i) obiekty użyteczności publicznej projektować o pełnym dostępie dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach;
 - j) dla nowych budynków mieszkalnych należy, w ramach posesji, zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
 - k) wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 11,0m mierząc w liniach rozgraniczających; dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości 5,5m;
 - l) „podział lokacyjny” na płaszczyznach parkingowych oraz na placach i jezdniach podkreślić odmiennym kolorystycznie materiałem nawierzchni.
- 12) **MN** - tereny obiektów i urządzeń zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę; przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej;
 - b) wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - c) dopuszczona prawem budowlanym działalność gospodarcza związana z lokalem użytkowym budynku jednorodzinnego nie może być prowadzona poza tym lokalem na terenie działki budowlanej, jak również w innych obiektach budowlanych tej działki;
 - d) budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku ich nieokreślenia na rysunku planu przyjąć w odległości 5,0m od frontowej granicy działki, a przy zabudowie pomiędzy istniejącymi budynkami o dobrym stanie technicznym obowiązującą linię zabudowy wyznaczają przyległe narożniki tych budynków;
 - f) zasadniczy układ dachu nowych budynków o orientacji zgodnej z rysunkiem planu;
 - g) powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 40%, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni ogólnej;
 - h) architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna nawiązywać do zasad architektury sudeckiej;
 - i) wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,0m nppt., a poziom kalenicy 12,5m nppt.;
 - j) wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,0m nppt., a poziom kalenicy 11,0m nppt.; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów 3,0m, a poziom kalenicy 6,0m;
 - k) zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego;
 - l) dachy strome symetryczne o nachyleniu 40÷50° kryte dachówką lub materiałami naturalnymi w kolorze ceglastoczerwonym, w przestrzeni poddaszy wymagana minimum 1 kondygnacja użytkowa, zalecane doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi;
 - m) w obrębie działki budowlanej budynku jednorodzinnego należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych; w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko;

- n) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - o) tereny do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - p) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;
 - q) dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych;
 - r) podział terenów nowej zabudowy wg rysunku planu, dopuszczalny inny podział dla tych terenów sporządzony przez osobę uprawnioną w oparciu koncepcję projektu zagospodarowania, uwzględniając postanowienia § 11;
 - s) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 13) **MR** - tereny obiektów i urządzeń zabudowy mieszkalnej zagrodowej (gospodarka rolna) dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej;
 - b) lokalizacja nowych budynków w podporządkowaniu zabudowie istniejącej;
 - c) zasadniczy układ dachu nowych budynków o orientacji zgodnej z rysunkiem planu;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku ich nieokreślenia na rysunku planu przyjąć w odległości 5,0m od frontowej granicy działki, a przy zabudowie pomiędzy istniejącymi budynkami o dobrym stanie technicznym obowiązującą linię zabudowy wyznaczają przyległe narożniki tych budynków;
 - e) budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia;
 - f) architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować te obiekty do zasad architektury sudeckiej;
 - g) dopuszcza się realizację inwestycji związanych z gospodarką rolną nie zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - h) ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;
 - i) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - j) tereny do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - k) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.
- 14) **MM** - tereny obiektów i urządzeń zabudowy mieszanej – wielorodzinnej z jednorodzinną i zagrodową o różnym stopniu przemieszania, dla których ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej;
 - b) wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - c) budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, a w przypadku ich nieokreślenia na rysunku planu przyjąć w odległości 5,0m od frontowej granicy działki, a przy zabudowie pomiędzy istniejącymi budynkami o

dobrym stanie technicznym obowiązującą linię zabudowy wyznaczają przyległe narożniki tych budynków;

- e) powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 55%, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% jej powierzchni ogólnej;
 - f) architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do zasad architektury sudeckiej;
 - g) zasadniczy układ dachu nowych budynków o orientacji zgodnej z rysunkiem planu;
 - h) wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,0m nppt., a poziom kalenicy 12,5m nppt.;
 - i) wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,0m nppt., a poziom kalenicy 11,0m nppt.; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów 3,0m, a poziom kalenicy 6,0m;
 - j) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja musi być wykształcona w przestrzeni poddasza, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 9,0m nppt., a poziom kalenicy 15,0m nppt.;
 - k) zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego o wystroju architektonicznym nawiązującym do budynku mieszkalnego;
 - l) dachy strome symetryczne o nachyleniu $40\div 50^\circ$ kryte dachówką lub materiałami naturalnymi w kolorze ceglastoczerwonym; w przestrzeni poddaszy wymagana minimum 1 kondygnacja użytkowa, zalecane doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi;
 - m) w obrębie terenu na 1 lokal mieszkalny należy przewidzieć min. 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych (wliczając garaż); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 2 stanowiska wykonane jako ogólnodostępne;
 - n) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - o) tereny do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - p) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;
 - q) dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych;
 - r) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 15) **A** lub **UA** - tereny obiektów i urządzeń administracji i usług administracyjnych i biurowych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące budynki administracji i usług innych z ograniczeniem ich przebudowy i rozbudowy do niezbędnych potrzeb bezpieczeństwa i higieny użytkowania obiektów;
 - b) zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój obiektów sprzed 1945 roku w jego historycznie ukształtowanej formie;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.;
 - d) utrzymuje się istniejącą towarzyszącą zabudowę, z możliwością przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu i podporządkowaniu architekturze głównego obiektu;
 - e) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;

- f) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję obiektów objętych ochroną konserwatorską;
 - g) kolorystyka – zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów zasadniczych;
 - h) istniejący starodrzew wymaga zachowania z dopuszczeniem rewaloryzacji zieleni;
 - i) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu stylowym do obiektu głównego;
 - j) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.
- 16) **U** - tereny obiektów i urządzeń usługowych o wielokierunkowej możliwości inwestycyjnej (w tym usługi inne). Dopuszczalna lokalizacja na terenach wydzielonych oraz na terenach mieszkalnych jako wbudowanych w kondygnacje niższe budynków mieszkalnych lub zajmujących całe budynki wśród zabudowy mieszkalnej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) istniejące budynki usługowe utrzymuje się z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy;
 - b) zabudowę o zachowanych cechach stylowych pochodzącą sprzed 1945 roku poddaje się ochronie konserwatorskiej (obiekty oznaczone na rysunku planu);
 - c) dla obiektów położonych w granicach stref konserwatorskich obowiązują ustalenia w strefach;
 - d) istniejące obiekty i garaże o złym stanie technicznym przeznacza się do docelowej likwidacji lub całkowitej przebudowy w ramach humanizacji i restauracji terenów;
 - e) obiekty użyteczności publicznej projektować z dostępem dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach;
 - f) wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 11,0m mierząc w liniach rozgraniczających; dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości 5,5m;
 - g) zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka i założenia zieleni towarzyszącej szczególnie obiektów sprzed 1945 roku.;
 - h) dopuszczalna realizacja punktowych, liniowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu stylowym do obiektu głównego;
 - i) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.
- 17) **UH** - tereny wydzielonych obiektów usług handlu detalicznego, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) istniejące usługowe pawilony handlowe utrzymuje się z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy z zachowaniem wysokości wg stanu istniejącego;
 - b) obiekty przebudowywane projektować z dostępem dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach;
 - c) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu do obiektu głównego;
 - d) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.
- 18) **UK** - tereny obiektów i urządzeń kultury; ustalenia jak dla terenów określonych symbolem „U”.
- 19) **UKr** - tereny obiektów i urządzeń kultu religijnego oraz funkcji uzupełniających, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące budynki i budowle kultu religijnego z ograniczeniem ich przebudowy i rozbudowy do niezbędnych potrzeb bezpieczeństwa i higieny użytkowania obiektów;
 - b) zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój obiektów w jego historycznie ukształtowanej formie;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.;

- d) dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb;
 - e) utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działek, z możliwością przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu i podporządkowaniu architekturze głównego obiektu sakralnego;
 - f) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;
 - g) wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła;
 - h) kolorystyka – zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów zasadniczych;
 - i) dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu stylowym do obiektu głównego;
 - j) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.
- 20) **UO** - tereny obiektów i urządzeń oświaty oraz funkcji uzupełniających, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę o architekturze współczesnej, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie;
 - b) utrzymuje się istniejącą zabudowę sprzed 1945 roku, przy czym obiekty te obejmuje się ochroną konserwatorską; obiekty położone w strefach konserwatorskich podlegają ustaleniom dla tych stref określonych w §7;
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektów objętych ochroną konserwatorską przy zachowaniu zasadniczej bryły i ukształtowania przestrzennego z uwzględnieniem warunków uzyskanych od OWKZ;
 - d) przy rozbudowie istniejącej zabudowy jej nieprzekraczalne linie przyjmować w dostosowaniu do istniejących głównych obiektów jednak nie bliżej niż 10,0m od istniejących przyulicznych granic działki;
 - e) niezabudowaną część działki i nie przeznaczoną pod urządzenia sportowo-rekreacyjne należy zagospodarować zielenią urządzoną;
 - f) zabudowę gospodarczą i uzupełniającą dostosować architektonicznie do budynków głównych,
 - g) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - h) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.
- 21) **UZ** - tereny obiektów i urządzeń ochrony zdrowia i opieki społecznej; dopuszczalne funkcje uzupełniające związane z usługami komercyjnymi w zakresie kultury, handlu, gastronomii i rekreacji oraz z mieszkalnictwem zbiorowym. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem ograniczonej rozbudowy i rewaloryzacyjnej przebudowy;
 - b) dla obiektów położonych w granicach stref konserwatorskich obowiązują ustalenia w strefach,
 - c) istniejące współczesne budowle dysharmoniczne (obiekty gospodarcze i uzupełniające) wymagają docelowej przebudowy dostosowującej je do istniejącej zabudowy na warunkach OWKZ lub wyburzenia;
 - d) dopuszcza się realizację nowych budynków, obiektów i urządzeń uzupełniających w pełnym podporządkowaniu architektonicznemu zasadniczemu obiektowi; zakres przestrzenno – funkcjonalny takich działań wymaga uzyskania zaleceń od OWKZ np.: systemy przeciwpożarowe, systemy ochrony mienia, systemy nagłośnienia itp.;
 - e) utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu architektury obiektów bez zasadniczych zmian;
 - f) powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią

- urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury w tym dla niepełnosprawnych – wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga zabytkowy drzewostan parku;
- g) kolorystyka – zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów głównych;
- h) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- i) ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna);
- j) dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy szpitali i placówek służby zdrowia.
- 22) **UŁ** - tereny obiektów i urządzeń łączności i telekomunikacji; ustalenia jak dla terenów określonych symbolem „U”.
- 23) **UT** - tereny obiektów i urządzeń turystyki, rekreacji i wypoczynku, dla których ustala się następujące warunki zabudowy:
- a) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia rekreacyjno-turystyczne, przy czym istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać modernizacji, rozbudowie, przebudowie;
- b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów oraz urządzeń wspomagających i uzupełniających funkcję podstawową;
- c) nowa zabudowa 1-2 kondygnacyjna, z zaleceniem lokalizacji 2 kondygnacji w poddaszu, architektura współczesna z nawiązaniem do zasad architektury sudeckiej; całość winna tworzyć zagospodarowanie wkomponowane w naturalne środowisko terenu;
- d) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zagrożenia dla środowiska naturalnego;
- e) utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką z dopuszczeniem korekt i wycinek wynikających z rewaloryzacji założenia terenów zieleni towarzyszącej oraz wymogów sanitarnych.
- 24) **UR** - tereny usług rzemiosła, dopuszczalna lokalizacja na terenach wydzielonych oraz na terenach MM i MN jako wbudowanych w kondygnacje niższe budynków mieszkalnych lub zajmujące wydzielone budynki wśród zabudowy mieszkalnej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej;
- b) wyklucza się na lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- c) budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy oraz zasady jej kształtowania przyjmować wg § 9 pkt. 12 dla terenów o symbolu MN i wg § 9 pkt. 14 dla terenów o symbolu MM;
- e) w wypadku wykonywania działalności rzemieślniczej na terenie działki należy przewidzieć min. 3 stanowiska postojowe samochodów osobowych wykonane jako ogólnodostępne;
- f) tereny do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
- g) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;
- h) zalecane korekty granic terenu umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych;
- i) dopuszczalna realizacja liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu stylowym do obiektu głównego;
- j) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.

- 25) **UG** - tereny obiektów i urządzeń usług gastronomii, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu;
 - b) istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej;
 - c) parametry przebudowywanej i nowej zabudowy oraz zasady jej kształtowania przyjmować wg § 9 pkt.12 lit. d÷h dla terenów o symbolu MN;
 - d) na terenie działki należy przewidzieć min. 5 stanowisk parkingowych samochodów osobowych wykonanych jako ogólnodostępne;
 - e) dopuszczalna realizacja liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; obiekty infrastruktury technicznej naziemne w dostosowaniu stylowym do obiektu głównego;
 - f) tereny do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - g) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.
- 26) **UKs** - tereny obiektów i urządzeń usług i obsługi transportu samochodowego z dopuszczeniem lokalizacji funkcji handlu, gastronomii, mieszkalnictwa zbiorowego, obsługi turystyki itp., dla których ustala się następujące warunki jego użytkowania:
- a) wysokość projektowanej zabudowy nie powinna przekraczać 6,0m mierząc do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego i gastronomicznego stacji;
 - b) w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez założenie piezometrów;
 - c) dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko;
 - d) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych;
 - e) wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej;
 - f) dopuszczalna dodatkowa funkcja mieszkalno-motelowa w ilości do 20 miejsc noclegowych;
 - g) ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii;
 - h) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych;
 - i) teren docelowo przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.
- 27) **P** - tereny obiektów i urządzeń wytwórczości przemysłowej, towarzyszących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i urządzonej zieleni izolacyjnej. Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno-technicznych, socjalnych i szkoleniowych oraz zieleni urządzonej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich;
 - b) dopuszcza się realizację inwestycji nie zaliczanej do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
 - c) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych;
 - d) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk;

- e) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych;
 - f) architektura nowej zabudowy typu przemysłowego współczesna z wykorzystaniem nowoczesnych technologii; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 12,0 m;
 - g) dopuszczalna wysokość projektowanych punktowych dominant architektonicznych nie może przekroczyć 20,0 m;
 - h) nie dopuszcza się utrzymywania oraz wprowadzania w formie trwałej zabudowy tymczasowej typu blaszanych baraków, itp.;
 - i) kolorystyka – pokrycia dachów w kolorach: szarym lub czerwonym; ściany – kolory pełne o ograniczonej ilości (3÷4), dostosowane do wymogów kolorów firmowych użytkownika; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
 - j) w obrębie działek poszczególnych zakładów przewidzieć ogólnodostępne parkingi dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego;
 - k) urządzenia techniczne w miarę możliwości osłaniać zielenią ozdobną;
 - l) dopuszczalne wtórne podziały terenu; przy podziale obsługę komunikacyjną przyjąć w oparciu o drogi dojazdowe o szerokości min. 12,0m; pozostałe parametry wg warunków § 9 pkt. 39 określonych dla terenów KDD;
 - m) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - n) ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym;
 - o) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - p) gospodarkę ściekami przemysłowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
 - q) wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi;
 - r) dopuszcza się prowadzenie handlu hurtowego jeżeli nie ma innych zakazów wynikających z unormowań technologicznych lub branżowych;
 - s) działania inwestycyjno-budowlane na terenach B23P i C72P zawierających obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz na terenach C72PS, C115PS objętych strefą konserwatorską B muszą uwzględniać ustalenia określone w § 7.
- 28) **PU** - tereny obiektów i urządzeń wytwórczości usługowej, przemysłowej i związanej z nimi infrastruktury technicznej. Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, socjalnych i szkoleniowych oraz zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej). Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich;
 - b) dopuszcza się prace remontowe i rewaloryzacyjne przy istniejących obiektach celem podniesienia estetyki i jakości tych obiektów;
 - c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, architektura nowej zabudowy współczesna z wykorzystaniem nowoczesnych technologii; wysokość zabudowy max. 12,0 m mierzac do najwyższych położonych podstawowych elementów budynku (kalenica, szczyty i krawędzie ścian zewnętrznych itp.), zaleca się dachy płaskie z wewnętrznym systemem odprowadzania wód opadowych;
 - d) dopuszczalna wysokość projektowanych punktowych dominant architektonicznych nie może przekroczyć 20,0 m;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;

- f) kolorystyka – pokrycie dachu w kolorach: szarym lub czerwonym; ściany – kolory pełne o ograniczonej ilości (3÷4), dostosowane do wymogów kolorów firmowych użytkownika; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
 - g) zagospodarowanie terenu winno uwzględnić parking dla korzystających z usług i dla pracowników; powierzchnia parkingu nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni terenu;
 - h) urządzenia techniczne w miarę możliwości osłaniać zielenią ozdobną;
 - i) dopuszczalna realizacja ogrodzeń o pełnym wypełnieniu i o wysokości do 2,0m,
 - j) część zabudowana działki inwestycyjnej nie może przekroczyć 80%, a zieleń urządzona 10÷15% jej ogólnej powierzchni;
 - k) wyklucza się inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
 - l) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych;
 - m) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk;
 - n) teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - o) gospodarkę ciepłą prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
 - p) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - q) gospodarkę ściekami przemysłowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami; minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
 - r) wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi;
 - s) dopuszcza się prowadzenie handlu detalicznego jeżeli nie ma innych zakazów wynikających z unormowań technologicznych lub branżowych.
- 29) **S** - tereny obiektów i urządzeń składów i magazynów. Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych oraz zieleni urządzonej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich, dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
 - b) architektura zabudowy współczesna; wysokość zabudowy do 12,0m mierząc do najwyższej położonych podstawowych elementów budynku (kalenica, szczyty i krawędzie ścian zewnętrznych itp.); zaleca się dachy płaskie z wewnętrznym systemem odprowadzania wód opadowych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - d) kolorystyka – pokrycie dachu w kolorach: szarym lub czerwonym; ściany – kolory pełne o ograniczonej ilości, dostosowane do wymogów kolorów firmowych użytkownika; drewniane elementy ścian i konstrukcji w kolorze naturalnym lub ciemnobrązowym; kamienne elementy w kolorze naturalnym;
 - e) zagospodarowanie terenu winno uwzględnić parking dla korzystających z usług i dla pracowników; powierzchnia parkingu nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni terenu;
 - f) dopuszczalna realizacja ogrodzeń o pełnym wypełnieniu i o wysokości do 2,0m;
 - g) część zabudowana działki inwestycyjnej nie może przekroczyć 80%, a zieleń urządzona 10÷15 % jej ogólnej powierzchni;

- h) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową;
 - i) gospodarkę ciepłą prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła;
 - j) gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowo-gospodarczymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
 - k) wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi;
 - l) dopuszcza się prowadzenie handlu hurtowego i detalicznego.
- 30) **PE** - tereny odkrywek, obiektów i urządzeń powierzchniowej eksploatacji złóż surowców mineralnych. Dopuszcza się wprowadzanie funkcji wynikających z rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.
- 31) **WW** - tereny obiektów i urządzeń komunalnego zaopatrzenia w wodę i urządzeń i obiektów uzupełniających związanych z funkcją główną, dla których ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę obiektami i urządzeniami z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
 - b) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przy czym ich wysokość nie powinna przekraczać 6,0 m nad poziom przyległego terenu; lokalizacja wg ogólnych i branżowych warunków technicznych;
 - c) teren w obrębie ogrodzenia stacji wodociągowej stanowi jej strefę ochrony bezpośredniej ujęcia lub magazynowania wody podziemnej, na terenie której zabrania się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz nakazuje się:
 - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - zagospodarować teren zielenią,
 - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
 - ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
 - prowadzona działalność produkcyjna i gospodarka ogólna winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne.
- 32) **NO** - tereny obiektów i urządzeń komunalnych oczyszczenia nieczystości płynnych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu; istniejące urządzenia i obiekty mogą podlegać rozbudowie i modernizacji z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej;
 - b) dopuszczalna realizacja nowych budynków, urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu;
 - c) wymagana regulacja stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony środowiska;
 - d) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym);
 - e) w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 33) **EE** - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące urządzenia i obiekty; mogą one podlegać rozbudowie i modernizacji z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej;
 - b) dopuszczalna realizacja nowych budynków, urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu; przy czym wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0m na terenie B09EE i 3,5m (stacje kontenerowe) dla terenów pozostałych nad poziom przyległego terenu;

- c) uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela;
 - d) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
 - e) w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - f) obiekty infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe SN/NN plan przewiduje jako obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na terenach określonych planem z wyjątkiem terenów RPz, ZL, WSp, WSs.
- 34) **EG** - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię gazową (stacje redukcyjno-pomiarowe gazu), dla których ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
 - b) wysokość budynków, obiektów budowlanych i urządzeń nie może przekraczać 4,0m;
 - c) teren stref bezpieczeństwa wymaga wydzielenia i normowego ogrodzenia;
 - d) powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty i urządzenia zagospodarować zielenią niską;
 - e) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.
- 35) **EC** - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię ciepłą, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- a) dopuszczalna realizacja nowych obiektów i urządzeń z podstawową funkcją terenu; przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
 - b) uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela;
 - c) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym);
 - d) w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - e) obiekty infrastruktury technicznej – wymiennikownie i kotłownie lokalne plan przewiduje jako obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na terenach MW, MN, MM, U..., UP, P, S.
- 36) **KDg** - tereny obiektów i urządzeń dróg (ulic) publicznych klasy głównej z ograniczonym dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni wysokiej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków istniejących wg aktualnego stanu posiadania terenu, dla odcinków projektowanych 50m.;
 - b) zakłada się ruch dwukierunkowy o pojedynczej jezdni z możliwością odcinków dwujezdniowych w obrębie skrzyżowań;
 - c) pozostałe parametry przestrzenne i techniczne – użytkowe nowych i przebudowywanych ulic przyjąć wg aktualnych właściwych warunków technicznych;
 - d) elementy małej architektury, oświetlenie, znaki i elementy informacyjne itp. Dostosować pod względem formy i funkcji do aktualnych wymogów technicznych i współczesnych zasad form przemysłowych);
 - e) w pasie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie równoległe do drogi sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem obszaru korony drogi;
 - f) w pasie w/w dopuszcza się prowadzenie lokalnych dróg gospodarczych obsługi rolnej gospodarki polowej;
 - g) przejścia infrastruktury poprzecznie do osi ulicy są dopuszczalne pod warunkiem zastosowania technologii nie wpływających negatywnie na stan techniczny drogi;
 - h) wszelkie rozwiązania projektowo-budowlane na styku z istniejącymi i projektowanymi drogami na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają uzgodnienia z właściwym zarządem drogi.
- 37) **KDz** - tereny obiektów i urządzeń dróg (ulic) publicznych klasy zbiorczej z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni wysokiej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków istniejących wg aktualnego stanu posiadania terenu, dla odcinków przebudowywanych z docelową możliwością poszerzenia do szerokości 20÷25m;
 - b) zakłada się ruch dwukierunkowy o pojedynczej jezdni z wprowadzeniem na odcinkach projektowanych utwardzonych obustronnych poboczy;
 - c) pozostałe parametry przestrzenne i techniczno – użytkowe nowych i przebudowywanych ulic przyjąć wg aktualnych właściwych warunków technicznych;
 - d) elementy małej architektury, oświetlenie, znaki i elementy informacyjne itp. Dostosować pod względem formy i funkcji do aktualnych wymogów technicznych i współczesnych zasad form przemysłowych); na odcinkach przebiegających poprzez strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się stosowanie do w/w elementów form historyzujących;
 - e) w pasie linii rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
 - f) przejścia infrastruktury poprzecznie do osi ulicy są dopuszczalne pod warunkiem zastosowania technologii nie wpływających negatywnie na stan techniczny drogi;
 - g) wszelkie rozwiązania projektowo-budowlane na styku z istniejącymi i projektowanymi drogami na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają uzgodnienia z właściwym zarządem drogi.
- 38) **KDI** - tereny obiektów i urządzeń dróg (ulic) publicznych klasy lokalnej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejące ulice klasy lokalnej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków istniejących wg aktualnego stanu posiadania terenu, dla odcinków przebudowywanych z docelową możliwością poszerzenia do szerokości 10÷14m;
 - c) ulice projektować z zachowaniem właściwych warunków technicznych przyjmując m.in. szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0m i szerokość jezdni 5,0m; zaleca się szerokość w liniach rozgraniczających 14,0m (dla odcinków nowoprojektowanych) oraz jezdnie szerokości 6÷7,0m; na terenie obszaru stref konserwatorskich dopuszczalne zawężenia ulic lokalnych do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających na odcinkach nie dłuższych niż 50m.;
 - d) zakłada się ruch dwukierunkowy jednojezdniowy;
 - e) pozostałe parametry techniczno – użytkowe i przestrzenne ulic przyjąć wg aktualnych właściwych warunków technicznych;
 - f) oświetlenie drogi oraz oświetlenie iluminujące mury przylegających zabytkowych budynków przewidzieć jako elementy wolnostojące, wbudowane lub osadzone na murach budynków i posesji z dostosowaniem stylowym do miejskich systemów oświetlenia z początku XX wieku (obszary stref konserwatorskich) lub współczesne (obszary osiedli realizowanych po roku 1945);
 - g) elementy małej architektury, oświetlenie dodatkowe, znaki i elementy informacyjne itp. dostosować pod względem formy i funkcji do aktualnych wymogów technicznych i współczesnych zasad form przemysłowych);
 - h) w ciągach ulic dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - i) wszelkie rozwiązania projektowo-budowlane na styku z istniejącymi i projektowanymi drogami na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają uzgodnienia z właściwym zarządem drogi.
- 39) **KDd** - tereny obiektów i urządzeń dróg (ulic) publicznych ulic klasy dojazdowej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków istniejących wg aktualnego stanu posiadania terenu, dla odcinków przebudowywanych z docelową możliwością poszerzenia do szerokości 8÷12m;
 - b) ulice projektować z zachowaniem właściwych warunków technicznych przyjmując m.in. minimalnie szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m i szerokość jezdni 5,0m; zaleca się szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m oraz jezdnie o ruchu pieszo-jezdnym szerokości 5,5m; na terenie obszaru stref konserwatorskich dopuszczalne zawężenia jezdni ulic dojazdowych do szerokości 4,5m na odcinkach nie dłuższych niż 20m.;

- c) nawierzchnia ulic twarda, w obszarze stref konserwatorskich z materiału kamiennego (bruk, płyty), na odcinkach zawężanych zaleca się wprowadzenie 50÷70cm pasów bezpiecznikowych wzdłuż ścian i murów ograniczających światło drogi;
 - d) na obszarze staromiejskim ruch jezdny ograniczyć do użytku samochodów osobowych i lekkich dostawczych, preferując mieszkańców, użytkowników poszczególnych terenów i kwartałów zabudowy oraz pojazdy uprzywilejowane;
 - e) oświetlenie drogi oraz oświetlenie iluminujące mury przylegających zabytkowych budynków przewidzieć jako elementy wolnostojące, wbudowane lub osadzone na murach budynków i posesji z dostosowaniem stylowym do miejskich systemów oświetlenia z początku XX wieku;
 - f) elementy małej architektury, oświetlenie itp. dostosować stylowo do całości zabudowy przyległej, odrębnie kształtując je na poszczególnych obszarach miasta (starówka, osiedla zabudowy sprzed 1945 roku, osiedla z lat końca XX wieku i współczesne osiedla);
 - g) w ciągu ulic dopuszcza się prowadzenie wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - h) wszelkie rozwiązania projektowo-budowlane na styku z istniejącymi i projektowanymi drogami na etapie opracowywania projektu budowlanego wymagają uzgodnienia z właściwym zarządem drogi.
- 40) **KX** - tereny obiektów i urządzeń wydzielonych ciągów pieszych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejące ciągi pieszce z dopuszczeniem ruchu rowerowego i ograniczonego kołowego dla obsługi ruchu dostawczego i dla użytkowników posesji;
 - b) szerokości pasa ruchu pieszego przyjąć nie mniej niż 1,5m, szerokości przylegających pasów ruchu rowerowego przyjąć zgodnie z właściwymi warunkami technicznymi;
 - c) przy dopuszczeniu ruchu samochodowego utwardzony pas drogi nie może być węższy niż 3,0m.;
 - d) elementy małej architektury, oświetlenie itp. dostosować stylowo do całości zabudowy przyległej, odrębnie kształtując je na poszczególnych obszarach miasta (starówka, osiedla zabudowy sprzed 1945 roku, osiedla z lat końca XX wieku i współczesne osiedla, tereny otwarte rolne itp.);
 - e) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 41) **KWD** - tereny obiektów i urządzeń dróg (ulic) wewnętrznych, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejące drogi (ulice) wewnętrzne dla obsługi ruchu dostawczego oraz użytkowników posesji;
 - b) drogi wewnętrzne projektowane na terenach mieszkaniowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0m, szerokość utwardzonego pasa nawierzchni min. 4,0m,
 - c) drogi wewnętrzne projektowane na terenach przemysłowych, produkcyjno-usługowych itp. o szerokości min. 10,0m mierząc w liniach rozgraniczających z zachowaniem odpowiednich przepisów i warunków technicznych projektowania dróg; dla dróg tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią utwardzoną o szerokości 5,5m;
 - d) elementy małej architektury, oświetlenie itp. dostosować stylowo do całości zabudowy przyległej, odrębnie kształtując je na poszczególnych obszarach miasta;
 - e) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- 42) **KP** - tereny obiektów i urządzeń otwartych parkingów i garaży samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pojemność dużych parkingów nie powinna przekraczać 300 stanowisk dla samochodów osobowych, w zabudowie mieszkalnej dopuszcza się realizację do 60 stanowisk parkingowych zasadniczo bez wydzielania ich z terenu mieszkalnego;
 - b) nawierzchnia typu ekologicznego z materiałów kamiennych lub kamiennopodobnych, na powierzchni parkingów w strefach konserwatorskich uwidocznienie historyczny podział lokacyjny;
 - c) obrzeżem i w liniach dzielących miejsca postojowe wprowadzać drzewa liściaste (co 3 stanowiska);

- d) odległość miejsc postojowych od okien budynków mieszkalnych przyjmować wg aktualnych warunków technicznych, zaleca się nie mniej niż 10m;
 - e) układ parkingów winien umożliwiać równocześnie dojazd do zapleczy budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ich sąsiedztwie;
 - f) elementy małej architektury, oświetlenie itp. dostosować stylowo do całości otaczającej zabudowy;
 - g) odprowadzenie wód opadowych parkingów o pojemności powyżej 25 stanowisk poprzez urządzenia separujące substancje ropopochodne.
- 43) **KK** - tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających w tym infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejącą linię kolejową nr 137 relacji Katowice - Legnica z dopuszczeniem jej przebudowy dla osiągnięcia prędkości przejazdu do 120 km/h dla pociągów pasażerskich oraz prędkości do 100 km/h dla pociągów towarowych oraz wynikającej z wymogów technicznych i wymogów ochrony środowiska;
 - b) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z elektryfikacją linii kolejowej.
- 44) **KKU** - tereny obiektów i urządzeń dworca kolejowego z dopuszczeniem usług (np. handel, gastronomia, informacja i promocja turystyczno-gospodarcza itp.), dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynek dworca kolejowego wraz z wiatą peronową poddaje się ochronie konserwatorskiej z zaleceniem utrzymania i rewaloryzacji wyglądu zewnętrznego obiektu;
 - b) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy wewnętrznej i wprowadzanie funkcji uzupełniających z zakresu usług lokalnych, w tym usług związanych z obsługą podróżnych i ruchu turystycznego;
 - c) zewnętrzne ukształtowanie urbanistyczno-architektoniczne przywrócić do stanu pierwotnego z dopuszczeniem ograniczonych zmian zaopiniowanych pozytywnie przez OWKZ;
 - d) w zagospodarowaniu terenu przeddworcowego dopuszcza się powiązania przestrzenno-funkcjonalne z ulicą lokalną doprowadzającą ruch do stacji.
- 45) **WSp** - tereny wód śródlądowych płynących oraz obiektów i urządzeń funkcji podstawowych i uzupełniających, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- a) utrzymuje się istniejący przebieg rzek wraz z niską zielenią łąkowo – łęgową terenów nadrzecznych;
 - b) zieleń wysoka zasadniczo podlega utrzymaniu z wyłączeniem wycinek wymaganych ze względów ochrony przed powodzią;
 - c) cieki wodne należy poddać procesowi renaturalizacji z zastosowaniem do ich regulacji układów i konstrukcji biotechnicznych oraz poprzez okresowe zabiegi pielęgnacyjne brzegów i skarp rzecznych;
 - d) dopuszczalne wprowadzanie obiektów i urządzeń hydrotechnicznych.
- 46) **WSs** - tereny wód śródlądowych stojących oraz obiektów i urządzeń funkcji podstawowych i uzupełniających:
- a) utrzymuje się istniejący układ stawów z niską zielenią łąkowo – łęgową terenów przyległych;
 - b) zieleń wysoka zasadniczo podlega utrzymaniu;
 - c) brzegi poddaje się procesowi renaturalizacji z zastosowaniem do ich regulacji układów i konstrukcji biotechnicznych oraz poprzez okresowe zabiegi pielęgnacyjne;
 - d) dopuszczalne wprowadzanie obiektów i urządzeń agroturystycznych; obiekty I-kondygnacyjne nawiązujące do obiektów gospodarczych gospodarstw rybackich (drewutnie, szałas itp.).
2. Ogólne parametry i sposoby zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy mogą być korygowane przez warunki szczególne określone dla ważniejszych planistycznie terenów określonych w § 12 oraz w ustaleniach ochrony konserwatorskiej określonych w § 7.

3. Dla terenów objętych granicami niniejszego planu dopuszcza się funkcje łączone np. MW,U (w ewentualnych ustaleniach spornych należy przyjmować ustalenia dla funkcji dominującej).

§ 10. Ustala się w planie granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym terenów i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi):

- 1) tereny B04ZL, B03WW, B05WW, B6WW, B07AWW na których zlokalizowane są istniejące ujęcia wody i w ramach których znajdują się strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody; w użytkowaniu tych terenów należy uwzględnić ustalenia określone dla strefy ochrony bezpośredniej w § 8 pkt.31 lit. c; dla ujęć wody nie jest ustalona strefa ochrony pośredniej;
- 2) ograniczeniom inwestycyjnym poddaje się tereny będące w zasięgu naturalnych zalewów powodziowych i podtopień rzeki Nysa Kłodzka, potoków Kamieniec i Młynówka, których granice zalewów określono na rysunku planu; zagospodarowanie tych terenów oraz prowadzona na nich działalność inwestycyjna wykluczają wprowadzanie obiektów, urządzeń i innych elementów zagospodarowania mogących wpływać na kumulację stanów powodziowych lub przyczyniać się do nadmiernego zwiększania skutków finansowych powodzi. Zgodnie z art.83 ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (Dz.U.Nr 115, poz.1229 z późn.zm.) zabrania się:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
- 3) dla obszaru międzywala ustala się zakaz:
 - a) wprowadzania do wód odpadów, w rozumieniu obowiązującej ustawy o odpadach oraz ciekłych odchodów zwierzęcych;
 - b) spławiania do wód śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych, a w szczególności z centrów miast, terenów przemysłowych, terenów składowych, baz transportowych, dróg o dużym natężeniu ruchu wraz z parkingami, oraz jego składowania na terenach położonych między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegu wody lub w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegu wody;
 - c) lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
 - d) mycia pojazdów w wodach powierzchniowych oraz nad brzegami tych wód, pobierania z wód powierzchniowych wody bezpośrednio do opryskiwaczy rolniczych oraz ich mycia w tych wodach;
 - e) używania farb produkowanych na bazie związków organiczno-cynowych (TBT) do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych.
- 4) cały obszar miasta, z wyłączeniem obszaru górniczego Cegielni Paczków, zlokalizowany jest w Otmuchowsko-Nyskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują rygory Rozporządzenia Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33, poz. 913);
- 5) pod powierzchnią obszaru opracowania występuje zbiornik GZWP Subniecka Kędzierzyn-Koźle - Paczków (w trzeciorzędzie), z tego m.in. względu ochrona wód podziemnych i powierzchniowych powinna być głównym uwarunkowaniem rozwoju zagospodarowania przestrzennego;
- 6) ochronie przed zainwestowaniem poddaje się dolinę rzeczną Nysy Kłodzkiej stanowiącą korytarz ekologiczny o randze krajowej (w europejskiej sieci ekologicznej ECONET oznaczony 36k);
- 7) ochroną obejmuje się złoża surowca ilastego dla potrzeb ceramiki budowlanej „Paczków” (w granicach złoża i obszaru górniczego określonych na rysunku planu) i kruszywa naturalnego Kozielno (poza obszarem opracowania); w/w złoża pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu górniczym,

- 8) ochroną objąć należy zbiornik Kozielno z wyspą ekologiczną ;
- 9) ochroną szczególną przed awarią objąć należy zapórę czołową zbiornika Kozielno; w użytkowaniu terenu w 500 m pasie od stopy skarpy zapory uwzględnić należy ustalenia zawarte w § 6 ust.1 pkt.18.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Scalaniem nieruchomości dla wtórnego podziału należy objąć obszary terenów: A07PS, A08PS, A11PS, A12MN, A13MM, A19MN, A20MN, C14MN, C37MNUR, C54MNUR, C62RO, C168MN.
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych rodzajów użytkowania są następujące:
 - 1) dla zainwestowania usługowo – produkcyjno – składowego:
 - a) obszar terenu działalności wytwórczej należy rozpatrywać łącznie z systemem dróg dojazdowych i lokalnych;
 - b) zaleca się dokonać podziałów terenów ustalonych planem wg rysunku planu,
 - c) przy szczegółowym podziale nieruchomości uwzględniać należy obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wymagające odrębnych działek;
 - d) dopuszcza się do podziału tereny istniejących zakładów produkcyjnych (np. **A10PS, C01PUS, C33PUS, C117PS, C156PUS**); podziały te muszą zapewniać zachowanie właściwych przepisów i warunków techniczno-budowlanych, w tym przeciwpożarowych i ochrony konserwatorskiej;
 - e) scaleniu mogą podlegać również tereny zieleni izolacyjnej i ekranującej.
 - 2) dla zainwestowania mieszkalnego i mieszkalno-usługowego:
 - a) obszar terenu mieszkalnego należy rozpatrywać łącznie z systemem dróg dojazdowych i lokalnych;
 - b) przy zabudowie jednorodzinnej wymagane jest wydzielenie poszczególnych działek budowlanych z dopuszczeniem korekt wynikających z przyjętego rodzaju zabudowy (zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa);
 - c) szerokość działek budowlanych zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 19m dla budynków wolnostojących; 16m dla budynków bliźniaczych oraz 7m dla zabudowy szeregowej.
 - 3) dla zainwestowania pod rozbudowę systemu komunikacyjnego:
 - a) szerokość poszczególnych dróg przyjmować wg rysunku planu;
 - b) dopuszcza się poszerzenia w/w szerokości i obszarów skrzyżowań wynikające z lokalnych warunków terenowych oraz z przyjęcia dodatkowych funkcji dla realizowanej drogi (np. ścieżki rowerowe, ciągi infrastruktury technicznej itp.).

§ 12. Wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla następujących terenów :

- 1) **A13MM,U** – utrzymuje się istniejące użytkowanie kubaturowych obiektów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 382 (02KDz) jako budynków usługowo-mieszkalnych (usługi w kondygnacjach niższych, mieszkania w kondygnacjach wyższych). Wymagane remonty lub przebudowy wewnętrzne podnoszące izolacyjność termiczną, akustyczną i inn. Przegród budowlanych do wartości normowych. Wymagane utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej. Dopuszczalne wycinki sanitarne oraz związane z zagrożeniem budowli przez zbyt blisko rosnące drzewa;
- 2) **B04ZL** – utrzymuje się istniejące ujęcia wody w ramach terenu zieleni leśnej;
- 3) **B27PU,ZP(EC)** – projektowana ciepłownia miejska jest jedną z alternatyw zagospodarowania terenu. Dopuszczalna lokalizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego po południowej stronie obwodnicy miejskiej. W przypadku odstąpienia od realizacji ciepłowni teren przeznaczyć na teren produkcyjno-usługowy (UP) z zielenią towarzyszącą (ZP).Obsługę komunikacyjną przyjąć w oparciu o projektowaną drogę dojazdową do oczyszczalni;

- 4) **B32MN** – teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z docelowym wprowadzeniem obsługi komunikacyjnej dojazdowym sięgaczem od strony ul. Krótkiej. Lokalizacja nowych budynków jednorodzinnych na zasadach ogólnych wg § 9 pkt. 12 dla terenów MN. W części wschodniej terenu od strony oczyszczalni przewidzieć pas zieleni izolacyjnej szerokości ok. 9-10 m;
- 5) **B43WSp** – dopuszczalne przekrycie istniejącego cieku na odcinku od ul. Armii Krajowej 02KDz do oczyszczalni (teren B30NO) z jednoczesnym wprowadzeniem kolektora przepustowego wód deszczowych o odpowiedniej średnicy i docelowo przeznaczenie pod projektowaną drogę dojazdową do oczyszczalni; parametry tej drogi przyjmować jak dla Kdd;
- 6) **B44WSp** – docelowo dopuszczalne przekrycie istniejącego cieku z wprowadzeniem kolektora przepustowego wód deszczowych o odpowiedniej średnicy w powiązaniu z terenem B43WSp. Dopuszczalne włączenie terenu do terenów przyległych;
- 7) **C01PU** – dopuszcza się wtórne podziały terenu z uwzględnieniem obsługujących dróg wewnętrznych. Zalecana wprowadzenie obsługi komunikacyjnej drogą dojazdową w powiązaniu z terenem C01PU wg parametrów projektowanych dróg określonych w § 9 pkt. 41 lit.c;
- 8) **C02PU** - obsługa komunikacyjna drogą dojazdową od strony ulicy Pocztowej. W ramach terenu wykształcić parking ogólnodostępny związany z funkcją terenu. Zalecane wprowadzenie dodatkowej drogi dojazdowej z terenu C01PU;
- 9) **C18MN, C19MN, C21MN, C23MR i C24MN**– Zaleca się docelowe poszerzenie obsługi komunikacyjnej (ulice T. Kościuszki do min.12m, ul. Wesoła, 3 Maja do min 8m). Dopuszczalne wprowadzanie nowych budynków jednorodzinnych lokalizowanych na zasadach ogólnych wg § 9 pkt. 12 dla terenu MN;
- 10) **C20MW**- utrzymuje się istniejącą zabudowę, wymagana rewaloryzacja budynków przy ul. T. Kościuszki nr 12,14,16 i 18 sprzed 1945 roku z odtworzeniem materiałowym z okresu realizacji obiektów. Likwidacja istniejącej dysharmonijnej zabudowy gospodarczej i garażowej. Działania budowlane prowadzić w oparciu o ustalenia dotyczące strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Zakaz nadbudowy budynków oraz zmiany ukształtowania i rodzaju pokrycia dachów, dopuszczalna ograniczona rozbudowa od strony wnętrza działki;
- 11) **C31MN, C32MN** - zalecana rewaloryzacja budynków bliźniaczych sprzed 1945 roku z odtworzeniem zabudowy w układzie bryłowym i materiałowym z okresu realizacji obiektów (minimum w części widocznej z ulicy dojazdowej). Zakaz nadbudowy budynków oraz zmiany ukształtowania i rodzaju pokrycia dachów, dopuszczalna ograniczona rozbudowa z podporządkowaniem obiektowi frontowemu. Budynki sprzed 1945 roku poddaje się ochronie konserwatorskiej. Działania budowlane dotyczące nowych budynków należy prowadzić w oparciu o ustalenia dotyczące strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Określone w § 9, pkt. 12 lit. 8 ustaleń dla terenów MN parametry wysokościowe projektowanych obiektów dla niniejszego terenu zmniejsza się następująco: liczbę kondygnacji do 2-ch (druga w poddaszu), wysokość okapu dachu zasadniczego do 4,5m, wysokość kalenicy do 9m nad poziom przyległego terenu;
- 12) **C36MN,UR** – wprowadza się działkę zabudowy mieszkalnej wg zasad ogólnych § 9 pkt. 12 z możliwością prowadzenia usług rzemiosła bytowego. Od strony terenu C35PUS zalecana organizacja zieleni wysokiej i średniowysokiej w ramach indywidualnej własności prywatnej;

- 13) **C37MM,UR** – teren istniejącej i projektowanej zabudowy wielo- i jednorodzinnej (w tym przekształcaniej z zabudowy zagrodowej). Utrzymuje się istniejącą zabudowę z zaleceniem jej rewaloryzacji i przebudowy. Budynek wielorodzinny od strony ulicy Robotniczej sprzed 1945 roku poddaje się ochronie konserwatorskiej. Wymagana rewaloryzacja obiektu z dopuszczeniem ograniczonych robót remontowych i lokalnej przebudowy wynikającej z aktualnych wymogów funkcjonalno-technicznych na warunkach uzyskanych od OWKZ. Wprowadzanie nowych budynków na zasadach ogólnych wg § 9 pkt. 12 dla symbolu MN (zabudowy jednorodzinnej);
- 14) **C38RPz/PE/** - teren upraw rolnych. Lokalizacja budynków i obiektów zabudowy rolnej zagrodowej oraz realizacja obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej dopuszczalna po uwzględnieniu wymagań i zaleceń dotyczących obszaru złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej kopalni odkrywkowej;
- 15) **C54MN,UR** – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług rzemiosła usługowego. Parametry zabudowy mieszkalnej wg ustaleń ogólnych w § 9 pkt.12 dla symbolu MN ; dopuszczalna korekta lub wprowadzenie dodatkowych 2-4 działek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy zachowaniu 10 m odległości pomiędzy projektowanymi budynkami mieszkalnymi i zapewnieniem zalecanej powierzchni parkowania min. 5 stanowisk na działkę. Wymagane wprowadzenie zieleni wysokiej od strony terenu C53ZZ (co najmniej po 4 drzewa na działkę budowlaną);
- 16) **C62RM** - teren zabudowy mieszkalno-ogrodniczej z możliwością przekształcenia w zabudowę MN (wg ustaleń ogólnych w § 9 pkt. 12). Rozplanowanie działek wg rysunku planu lub wg koncepcji projektu zagospodarowania opracowanej przez członka izby architektonicznej lub urbanistycznej. Dopuszczalna korekta granic użytkowania z terenami C66ZP i C65MNUR;
- 17) **C64EG** - Utrzymuje się istniejącą stację redukcyjną gazu z dopuszczeniem jej modernizacji, wokół stacji w promieniu 30 m wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych, teren ten obsadzić zielenią średniowysoką i wysoką;
- 18) **C71MN** - utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkalną wg zasad ogólnych. Dla budynku nr 36a dopuszczalne poszerzenie działki od strony ulicy I. Daszyńskiego (skarpa) do ok.4m od ściany frontowej budynku do linii rozgraniczenia terenu, przy zachowaniu min. 20m linii rozgraniczenia (droga powiatowa);
- 19) **C74MN,MR** – utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkalno – gospodarczą z docelowym przekształceniem w zabudowę MN (zasadnicze ustalenia jak dla MN). Przebudowie poddaje się obiekty i urządzenia o średnim stanie technicznym, obiekty i urządzenia o złym stanie technicznym podlegają wyburzeniu. Zalecane poszerzenie linii rozgraniczających ul. Wesołej do szerokości 10,0 m;
- 21) **C98 ZD** – dopuszcza się za zgodą właścicieli przeznaczenie terenu w całości lub części pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne i włączenie do terenu C99 MN; w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej obowiązują warunki zabudowy jak dla terenów MN;
- 20) **C109UO** – Dopuszcza się realizację nowych obiektów funkcji uzupełniających w tym sportowych i rekreacyjnych. Nowa zabudowa w dostosowaniu architektoniczno–przestrzennym i materiałowym do istniejącej na warunkach każdorazowo uzyskanych od OWKZ;

- 21) **C115MW** - poddaje się ochronie konserwatorskiej istniejący zespół zabudowy tj. budynek willowy ul. M. Kopernika nr 3 oraz zabudowę mieszkalno-gospodarczą zaplecza. Wymagana rewaloryzacja obiektów z dopuszczeniem ograniczonych robót remontowych i lokalnej przebudowy wynikającej z aktualnych wymogów funkcjonalno-technicznych na warunkach uzyskanych od OWKZ;
- 22) **C 117P,S** – teren przemysłu i składów, dopuszczalna wtórny podział terenu oraz zmiana użytkowania z wprowadzeniem usług lokalnych i administracji. Podział terenu winien uwzględniać wydzielenie ulicy dojazdowej pieszojezdnej obsługującej teren C124MW,ZP. Parametry ulicy wg § 9 pkt.39 z uwzględnieniem właściwych warunków technicznych projektowania dróg;
- 23) **C125UO** – utrzymuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się jej rewaloryzację i przebudowę. Dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia funkcji na potrzeby usług administracji, kultury, obsługi ruchu turystycznego lub innych usług lokalnych z wyłączeniem handlu i gastronomii, z jednoczesnym włączeniem terenu po zewnętrznej stronie murów miejskich do terenu C126ZP;
- 24) **C130U** – istniejący budynek usługowy utrzymuje się pod warunkiem jego rewaloryzacji i przebudowy. Zalecana przebudowa 2 kondygnacji i wprowadzenie dachu w układzie 4 spadkowym (ewentualnie mansardowym).
Część terenu przeznaczyć pod otwarty, ogólnodostępny parking samochodów osobowych z uzupełnieniem zielenią, z wydzieloną częścią dostawczą. W ramach terenu wprowadzić równoległe do murów miejskich ciąg (aleję) pieszą wiążącą ze sobą tereny plantów miejskich C129ZP i C131ZP;
- 25) **C133MW,U** - utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy, istniejące garaże boksowe przeznacza się do docelowej likwidacji, projektuje się rewaloryzację istniejącej zabudowy pierzei ul. H. Kołłątaja. Wprowadza się nową zabudowę plombową, mieszkalno-usługową pomiędzy budynkami nr 2, 4 i 8. Jej wysokość ograniczyć do 3 kondygnacji, mierząc od poziomu chodnika do gzymsu dachu kalenicowego obiektu (w przestrzeni dachu dopuszczalna 1(tzn. czwarta) kondygnacja użytkowa. Od strony ul. J. Słowackiego projektuje się uzupełnienie pierzei ulicy zabudową mieszkalno-usługową i usługową. Jej wysokość nie może przekroczyć 3 kondygnacji lub 10m od poziomu chodnika do okapu dachu. Zachowaniu podlega istniejąca stacja transformatorowa, może ona podlegać przebudowie obiektu i urządzeń, w tym wbudowaniu w projektowany obiekt. Dostęp do w/w od strony wnętrza kwartału. Poprzez projektowaną bramę przejazdową od strony ul. J. Słowackiego.
Wprowadzana zabudowa usługowa od strony murów wymaga uwzględnienia projektowanej ogólnodostępnej drogi Kdd o szerokości pomiędzy ograniczającymi ją ścianami nie mniej niż 5,0 m. Zakłada się realizację 2-kondygnacyjnego obiektu przy czym druga kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe. Wysokość obiektu mierzona od poziomu chodnika do gzymsu(okapu) dachu nie mniej niż 4,5m, do kalenicy 7,5m. Zalecany dach w układzie 3 spadkowym (ew. mansardowym). Wejście gospodarcze do obiektu zalecane od strony wnętrza kwartału.
Część terenu przeznaczyć pod otwarty parking samochodów osobowych z uzupełnieniem zielenią, przeznaczony dla mieszkańców z możliwością wykorzystania jako ogólnodostępny;
- 26) **C134MW,U** – utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy, zaleca się obniżenie wysokości budynku nr 47 o wysokość części strychowo-gzymsowej, zaleca się przeprojektowanie dachu budynku nr 44 w jego części szczytowej i wyprofilowanie dwóch symetrycznych szczytów, istniejącą zabudowę gospodarczą (z wyłączeniem zabudowy przy budynku nr 47) przeznacza się do docelowej likwidacji, projektuje się restaurację zabudowy nr posesji Rynek 45 i 46 przy czym budynek nr 46 ograniczyć do 3 kondygnacji mierząc od poziomu chodnika

rynku do gzymsu dachu kalenicowego obiektu (w przestrzeni dachu dopuszczalna 1 (tzn. czwarta) kondygnacja użytkowa, przy ul. Sikorskiego projektuje się zabudowę mieszkalno-usługową lub usługową. Jej wysokość nie może przekroczyć 3 kondygnacji lub 10m od poziomu chodnika do okapu dachu, mur posesji nr 44 zrekonstruować jako łącznik z projektowanym budynkiem na dz. Nr 367/3. Dopuszcza się w jego nowej części usytuowanie bramy przejazdowej;

- 27) **C135U** – teren przeznaczony pod obiekt usługowy handlu, gastronomii, obsługi ruchu turystycznego lub innych usług lokalnych. Istniejące piwnice wymagają korekty z uwzględnieniem projektowanej ogólnodostępnej drogi KDD o szerokości pomiędzy ograniczającymi ją ścianami nie mniej niż 5m, na przystosowanych piwnicach zakłada się realizację 2-kondygnacyjnego obiektu przy czym druga kondygnacja ma stanowić poddasze użytkowe. Wysokość obiektu mierzona od poziomu chodnika do gzymsu(okapu) dachu nie mniej niż 4,5m, do kalenicy 7,5m. Zalecany dach w układzie 3 spadkowym (ew. mansardowym) od ulic i terenu parkingu. Od strony ul. J. Słowackiego możliwa realizacja tarasu usługowo-gastronomicznego przy pozostawieniu chodnika szerokości min. 2,5m. Wejście gospodarcze do obiektu zalecane od strony wnętrza kwartału (projektowany parking);
- 28) **C136KP** – teren przeznaczony pod otwarty parking samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą, przeznaczony dla mieszkańców kwartału zabudowy, z możliwością wykorzystania jako ogólnodostępny związany z obsługą terenu C136U;
- 29) **C137MW,U** - utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy, istniejącą zabudowę gospodarczo-garażową przeznacza się do docelowej likwidacji. Rodzaj materiału i kolor nawierzchni chodnika winien uczynić przebieg dawnej ulicy wewnętrznej łączącej ulicę W. Sikorskiego i ul. Piastowską;
- 30) **C138KP** - teren przeznaczony pod otwarty parking samochodów osobowych z uzupełnieniem zielenią, przeznaczony dla mieszkańców kwartału zabudowy, z możliwością wykorzystania jako ogólnodostępny. Wprowadza się ogrodzenie murowane arkadowo-azurowe o wys. 2÷2,4m oraz szpaler zieleni od strony murów miejskich, wzdłuż ulicy dojazdowej KDD oraz od terenu C140KU;
- 31) **C139UK** – utrzymuje się istniejący obiekt usług kultury (kino), dopuszcza się jego rewaloryzację i przebudowę. Od strony terenu C138MWU wprowadzić ogrodzenie murowane arkadowo - azurowe o wysokości w granicach 2÷2,4m z umożliwieniem przejścia przez teren w kierunku ul. W. Sikorskiego (uczynienie śladu historycznej ulicy wewnętrznej);
- 32) **C140MM,U** - utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny z dopuszczeniem jego rewaloryzacji i przebudowy. Istniejącą zabudowę gospodarczą i usługową przeznacza się do likwidacji. Wprowadza się nową zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem lokalizacji usług lokalnych w poziomie parteru od strony ulicy Piastowskiej. Wysokość budynków III kondygnacje, w tym I kondygnację należy zaprojektować jako poddasze użytkowe dachu stromego. Poziom okapu do 4,0 do 6,2m maksymalny poziom kalenicy dachu 12,0m. Poziom posadzki parteru (poziom zerowy) do 15 cm powyżej poziomu przyległej ulicy w nawiązaniu do budynku zasadniczego. Dla posesji nr 4a zalecane wprowadzenie ogrodzenia pełnego lub azurowo-arkadowego od strony ul. Piastowskiej w formie łącznika z projektowanym budynkiem na dz. Nr 347 (uzupełnienie pierzei ulicy);
- 33) **C141MW,U** - utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy, istniejącą zabudowę gospodarczo-garażową przeznacza się do docelowej likwidacji. W ramach terenu wyznaczyć otwarty parking samochodów osobowych z uzupełnieniem zielenią, przeznaczony dla mieszkańców kwartału

zabudowy, z możliwością wykorzystania jako ogólnodostępny związany z obsługą terenu C141MMU. Istniejący wjazd na teren dz. nr 347 w powiązaniu z drogą wewnętrzną obsługującą kwartał;

- 34) **C142MW,U** - utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy z dostosowaniem do historycznych podziałów i parcelacji; istniejącą zabudowę gospodarczo-garażową przeznacza się do docelowej likwidacji. W ramach terenu wydzielić otwarty parking samochodów osobowych z uzupełnieniem zielenią, przeznaczony dla mieszkańców kwartału zabudowy, dostępny od strony ul. Wrocławskiej. W zagospodarowaniu uwzględnić wykształconą historycznie uliczkę wewnętrzną jako wewnętrzny ciąg pieszy, równoległy do Rynku;
- 35) **C143MN,U** – projektuje się 1 działkę zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych w poziomie parteru od strony przyległych projektowanych uliczek. Wysokość 2 kondygnacje w tym 1 w poddaszu dachu stromego (w drugiej kondygnacji dachowej dopuszczalna antresola użytkowa). Dach dwuspadowy z naczółkami, pochylenie połaci nie mniej niż 37°. Poziom okapu dachu od poziomu chodnika do górnej części gzymsu nie wyżej niż 4,2m (dach ze ścianką kolankową). Maksymalny poziom kalenicy dachu 12,5m. Projektowany poziom posadzki parteru 15cm powyżej przylegającej ulicy. W elewacji zaleca się fragmentaryczne wprowadzenie kamienia odpowiadającego materiałowi murów obronnych. Dopuszczalny 1 kondygnacyjny, przybudowany lub wolnostojący garaż do 2 stanowisk samochodów osobowych. Jego ściany winny stanowić część ogrodzenia działki, a dach nawiązywać do dachu budynku zasadniczego. Posesję wydzielić ogrodzeniem murowanym pełnym lub arkadowo-azurowym. Od strony C145KP wysokość ogrodzenia w granicach 2÷2,4m.;
- 36) **C144KP** – projektowany 2 poziomowy parking samochodów osobowych wykorzystujący konfigurację terenu. Obiekt w poziomie dolnym winien zawierać min.18 garaży boksowych dostępnych od strony C147MWU. W poziomie górnym zlokalizować ok. 20 stanowisk parkingowych z pojedynczym dojazdem od strony terenu C147MWU, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu
Układ ścian boksów garażowych wraz z ogrodzeniem winien nawiązywać do historycznego lokacyjnego rozplanowania działek przy ul. Wrocławskiej. Zaleca się obudowę parkingu lekkimi przegrodami (ściany, dach) tworząc od strony wnętrza kwartału formę dachu mansardowego niższego zespołu garaży boksowych. Mur rozdzielający z terenem C146MNU jako oporowo-ekranowy, umożliwiający porost i wegetację roślin pnących i wiszących oraz zieleni różnej od strony terenu mieszkalnego. Zaleca się wprowadzenie 70 cm bezpiecznika wzdłuż muru z terenem C146MNU;
- 37) **C145MN,U** – projektuje się cztery działki zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej z dopuszczeniem lokalizacji usług lokalnych w poziomie parteru od strony przyległej uliczki dojazdowej i ciągu pieszego. Wysokość budynków zasadniczych od II do III kondygnacji, z tym, że I kondygnację należy zaprojektować jako poddasze użytkowe dachu stromego. Poziom okapu od 4,0 do 6,2 m, maksymalny poziom kalenicy dachu 12,0m. Poziom posadzki parteru (poziom zerowy) do 15 cm powyżej poziomu przyległej ulicy. W segmentach skrajnych dopuszcza się przybudowane 1 kondygnacyjne garaże samochodów osobowych, zadaszone, w nawiązaniu do budynku zasadniczego;
- 38) **C146MW,U** – utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy. Istniejącą drobną zabudowę gospodarczą przeznacza się do likwidacji. Zalecana restauracja zabudowy działki 474/6 (nr 14 i 16 sprzed 1945 r.). Jej wysokość – 3 kondygnacje mierząc od poziomu chodnika rynku do gzymsu dachu kalenicowego (w przestrzeni poddasza wskazana 1 kondygnacja użytkowa- czwarta).

Mur posesji nr 44 zrekonstruować jako łącznik z projektowanym budynkiem na dz. Nr 376/3. Dopuszcza się w jego nowej części usytuowanie bramy przejazdowej;

- 39) **C147MW,UA** – istniejącą zabudowę śródrynkową poddaje się rewaloryzacji i ograniczonej modernizacji. Zachowuje się istniejącą uliczkę wewnętrzną pomiędzy kwartałem zabudowy a budynkiem ratusza. Utrzymuje się istniejące funkcje administracyjne i usługowe w przestrzeni parterów, dopuszcza się ich rozwój na kondygnacjach wyższych kosztem funkcji mieszkalnych;
- 40) **C148MW,U** - utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich rewaloryzacji i przebudowy. Istniejącą drobną zabudowę gospodarczą przeznacza się do likwidacji. W ramach terenu przewiduje się parking samochodów osobowych przeznaczony dla mieszkańców kwartału. Wprowadza się nową zabudowę – kontynuację pierzei ul. Z. Krasińskiego. Jej wysokość – 2 kondygnacje mierząc od poziomu chodnika do gzymsu dachu kalenicowego (w przestrzeni poddasza wskazana 1 kondygnacja użytkowa - trzecia). Przy budynku nr 3 przewiduje się usytuowanie bramy przejazdowej, wyprowadzającej zachowaną historycznie uliczkę wewnętrzną wykorzystaną jako ciąg pieszo-jezdny;
- 41) **C149KP** - projektowany 2 poziomowy parking samochodów osobowych wykorzystujący konfigurację terenu, w części usytuowany pod wprowadzaną nową zabudowę kwartału. Obiekt w poziomie dolnym winien zawierać min.70 miejsc parkingowych dostępnych od strony wnętrza kwartału. W poziomie górnym zlokalizować ok. 10-15 stanowisk parkingowych z pojedynczym dojazdem od wykształconej drogi dojazdowej wzdłuż miejskich murów, wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu.
Układ ścian zewnętrznych parkingu podziemnego wraz z ogrodzeniem winien nawiązywać do historycznego lokacyjnego rozplanowania działek przy ul. Z. Krasińskiego. Zaleca się wprowadzenie muru-ekranu, umożliwiającego porost i wegetację roślin pnących i wiszących oraz wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony terenu mieszkalnego;
- 42) **C150MW,U** - Utrzymuje się istniejące funkcje mieszkalne i usługowe, usługi zaleca się w przestrzeni parterów. Istniejącą drobną zabudowę usługową przy ul. Z. Krasińskiego przeznacza się do docelowej likwidacji. Wprowadza się nową zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem lokalizacji usług w poziomie parteru przy utrzymaniu istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KX od strony terenu C150UKr. Zasadniczo wymagana restauracja zabudowy w jej ukształtowaniu bryłowym i rozplanowaniu sprzed 1945 roku w oparciu o badania konserwatorskie, architektoniczne i archeologiczne tego fragmentu zabudowy. Odkryte fragmenty piwniczne (mury, sklepienia itp.) o dobrym stanie technicznym należy wkomponować w obiekty projektowane. Dla bloku zabudowy zalecana rewaloryzacja oraz przebudowa obiektów dysharmonizujących na zasadach ogólnych wg § 9 pkt. 11 dla terenów MW;
- 43) **C151UKr** – istniejącą zabudowę poddaje się rewaloryzacji na warunkach ogólnych wg § 9 pkt. 16 dla terenu U. Dopuszcza się ograniczoną korektę granicy z terenem C125UO, dla potrzeb wewnętrznej drogi dojazdowej. Od strony ul. Krasińskiego wprowadzić miejsca parkingowe związane z obsługą terenu;
- 44) **C152KP** - projektowany 2 poziomowy parking samochodów osobowych wykorzystujący konfigurację terenu. Częściowo usytuowany pod wprowadzaną nową zabudowę kwartału. Obiekt w poziomie dolnym winien zawierać ok. 35 miejsc parkingowych dostępnych od strony wnętrza kwartału, przeznaczonych dla mieszkańców kwartału. W poziomie górnym zlokalizować ok. 20 stanowisk parkingowych z pojedynczym dojazdem od ul. Kościelnej z możliwością wykorzystania jako ogólnodostępne, związane z funkcją terenu C150UKr (kościół), i C126UO (szkoła,

usługi). Ściany zewnętrzne parkingu podziemnego, jego ogrodzenie winny nawiązywać do lokacyjnego rozplanowania działek przy ul. Z. Krasińskiego. Zaleca się wprowadzenie ogrodzenia, np. W formie muru-ekranu, umożliwiającego porost i wegetację roślin pnących i wiszących oraz wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony terenu mieszkalnego;

- 45) **C153MW,U** - poddaje się rewaloryzacji istniejącą zabudowę z dopuszczeniem ograniczonej modernizacji i przebudowy. Istniejącą drobną zabudowę gospodarczą i usługową w pierzei ul. Kościelnej przeznacza się do likwidacji. Od strony ul. Kościelnej wprowadza się nową zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem lokalizacji usług lokalnych w poziomie parteru. Przyjęte w § 9 pkt. 11 dla terenu MW parametry zabudowy przyjmuje się odpowiednio: Wysokość budynków 3 kondygnacje, w tym 3 kondygnację należy zaprojektować jako poddasze użytkowe dachu stromego. Poziom okapu do 6,2m maksymalny poziom kalenicy dachu 12,0m. Poziom posadzki parteru (poziom zerowy) do 15cm powyżej poziomu przyległej ulicy;
- 46) **C162MW** – utrzymuje się istniejący obiekt mieszkalny poddając go ochronie konserwatorskiej. Budynek dopuszczony do ograniczonej przebudowy rewaloryzacyjnej z utrzymaniem istniejącej bryły i zewnętrznego wystroju architektonicznego wg ustaleń ogólnych § 9 pkt.11 dla terenów MW. Istniejącą towarzyszącą zielenią należy zachować, dopuszczając niezbędne zabiegi pielęgnacyjne i sanitarne;
- 47) **C168UT,US,ZP** – teren rekreacji, dopuszcza się ograniczony podział z rozdzieleniem terenów usługowych wzdłuż ulicy Jagiellońskiej (kemping, obiekty usług lokalnych) od terenów rekreacji przyrodniczej (basen) z jednoczesnym powiązaniem ciągiem pieszym (pieszojezdnym) terenu kempingu z terenem basenu oraz uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej wydzielanych terenów. Wymagana rewaloryzacja zlokalizowanych na terenie urządzeń małej architektury (amfiteatr, korty tenisowe, ogród jordanowski);
- 48) **C180KP,ZI** – teren ogólnodostępnego otwartego parkingów samochodów osobowych i ciężarowych z zielenią towarzyszącą. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej co trzecie stanowisko postojowe. Wprowadza się obowiązek realizacji obiektów sanitarnych. Obsługę komunikacyjną terenu stanowi ulica Jagiellońska. Nie dopuszcza się wjazdu na teren z drogi krajowej. Ilość miejsc postojowych – 120÷150;
- 49) **C181U** – teren usług o wielokierunkowym sposobie zagospodarowania w tym parkingów samochodów osobowych i ciężarowych. Wprowadzanie zabudowy usługowej w formie zwartej z uwzględnieniem trasy podziemnej infrastruktury z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy sezonowej - obiektów handlu, gastronomii i innych. Dopuszczalne powiązanie z terenem sąsiednim od strony północnej. Wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji naziemnych, przy czym druga w poddaszu użytkowym, nie przekraczających łącznej wysokości 10,0m nad poziom terenu, za wyjątkiem wież, kominów, masztów i innych punktowych elementów wysokościowych (dominant) w tym infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia wymaganego przepisami szczególnymi i odrębnymi. Dachy o różnorodnych formach i kształtach o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°. Powierzchnia zabudowy pod poszczególne inwestycje, maksymalnie może stanowić 35% powierzchni całej działki. Obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Jagiellońskiej. Nie dopuszcza się wjazdu na teren z drogi krajowej. Infrastruktura techniczna według ustaleń zawartych w § 9 pkt.16 lit.7 i 8 dla terenu U;
- 50) **C182U,ZI** - Od strony osiedla mieszkaniowego zalecane wprowadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości min.15,0m z uwzględnieniem pasa szerokości bez zieleni wysokiej po trasie podziemnej infrastruktury. Zalecane wprowadzanie usług w formie zwartych kompleksów zabudowy. Wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji

naziemnych, przy czym zalecana druga w poddaszu użytkowym, nie przekraczających łącznej wysokości 10,0m nad poziom terenu, za wyjątkiem wież, kominów, masztów i innych elementów wysokościowych w tym infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia wymaganego przepisami szczególnymi i odrębnymi. Dachy o różnorodnych formach i kształtach o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°. Powierzchnia zabudowy pod poszczególne inwestycje, maksymalnie może stanowić 65% powierzchni całej działki.

Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla własnych potrzeb w granicach lokalizacji lub kompleksowo w formie zespołu parkingowego obsługującego teren.

Dla obiektów stanowiących podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu obowiązują minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:

- handel, usługi - 26 miejsc postojowych/1000 m² pow. użytkowej,
- gastronomia - 20 m.p./100 konsumentów,
- usługi techniczne, produkcja przemysłowa, drobna wytwórczość, rzemiosło itp. - 30 m.p. na 100 zatrudnionych,

Obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. H. Sienkiewicza.

Infrastruktura techniczna wg ustaleń ogólnych zawartych w § 9 pkt.16 lit.h,i -dla terenu U.

§ 13. 1. Określa się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej polegające na poniższych działaniach:

- 1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:
 - a) istniejącej drodze krajowej nr 46 Kłodzko-Nysa w klasie „G”- 01KDg w części będącej obwodnicą miasta Paczków;
 - b) istniejącej drodze wojewódzkiej nr 382 Kamieniec Ząbkowicki – Paczków w klasie „Z” - 02KDz.;
 - c) istniejącym układzie wewnętrznych miejskich dróg (ulic) publicznych w klasie „Z” (ulice zbiorcze) stanowiących ciągi 03KDz, 04KDz oraz w klasie „L” (ulice lokalne) 05KDI, 06KDI;
 - 2) na obszarach istniejącej zabudowy z obiektami sprzed 1945 roku zrealizowanymi bliżej niż 10,0m, 8,0m lub 6,0m mierząc odpowiednio od krawędzi jezdni dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych oraz gminnych utrzymuje się tą zabudowę włącznie z utrzymaniem historycznie ukształtowanej linii zabudowy od tych dróg określonej dla nowej zabudowy plombowej przy uwzględnieniu ogólnych i szczególnych warunków konserwatorskich;
 - 3) ogólnodostępne stacje paliw płynnych mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach określonych symbolami KSu;
 - 4) utrzymuje się istniejący układ i zagospodarowanie I-rzędnej linii kolejowej nr 137 relacji Katowice – Legnica z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy w zakresie techniczno – technologicznym oraz budowlanym ze szczególnym uwzględnieniem działań inwestycyjnych zmniejszających oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko; główne zabudowania dworca kolejowego poddaje się ochronie konserwatorskiej;
2. Działania szczególne w zakresie systemu komunikacji:
- 1) modernizacja mostu przez rzekę Nysa Kłodzka w ciągu drogi wojewódzkiej nr 382;
 - 2) w osiedlach mieszkaniowych dążyć do wprowadzenia ruchu pieszojezdnego na ulicach dojazdowych oraz na lokalnych o małym obciążeniu ruchem; szerokość jezdni pieszojezdnej minimum 5,0m, szerokość zalecana 5,5m.
3. Działania ogólne w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ kanalizacji sanitarnej opartej na pełnym odbiorze nieczystości płynnych przez oczyszczalnię miejską; dopuszczalna przebudowa i rozbudowa sieci istniejących oraz budowa nowych układów na terenach projektowanego zainwestowania;
 - 2) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem jego kontrolowanej rozbudowy i przebudowy; przy kanalizacji nowych terenów budowlanych

- dążyć do zatrzymania lub przetrzymania czystych wód opadowych w miejscu opadu (suche stawy przelewowe, lokalne zbiorniki, oczka wodne itp.);
- 3) utrzymuje się istniejący zasadniczy miejski układ ciepłowniczy z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; dopuszczalne alternatywne działania tworzące lokalne systemy grzewcze i ciepłej wody użytkowej oparte na wysokosprawnych, ekologicznych urządzeniach gazowych lub innych odnawialnych źródłach ciepła;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych dla potrzeb transmisji danych sieci internetowej;
 - 5) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ rozprowadzenia i dostawy gazu ziemnego G-50 opartego na zewnętrznej dostawie gazociągami wysokoprężnymi DN100 PN 4.0; rozbudowa zasilających sieci niskiego ciśnienia szczególnie na terenach projektowanej zabudowy mieszkalnej;
 - 6) dopuszczalna alternatywnie dywersyfikacja systemu ciepłowniczego miasta poprzez m.in. budowę lokalnych kotłowni gazowych;
 - 7) utrzymuje się istniejący układ linii wysokiego napięcia 110 kV, usytuowany poza obszarem opracowania oraz istniejącą stacją transformatorową 110/15KV – GPZ Paczków;
 - 8) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ elektroenergetyczny 15 KV i 0,4 kV z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; nowe i przebudowywane odcinki sieci WN 15 kV oraz NN na terenach zainwestowanych realizować w układach podziemnych; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach zainwestowanych innych funkcji (drogi, tereny osiedlowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
 - 9) utrzymuje się istniejący zasadniczy układ telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się wykorzystanie linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb sieci internetowej.
4. Działania szczególne w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
- 1) stacje transformatorowe lokalne WN/NN realizować jako obiekty kontenerowe lokalizowane na kablowych sieciach zasilających i rozprowadzających;
 - 2) w zespołach zabudowy wielorodzinnej zaleca się realizację sieci infrastruktury technicznej w podziemnych kanałach technicznych.

§ 14. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art.36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla terenów projektowanych do zainwestowania z wyłączeniem terenów zieleni i terenów inwestycji publicznych.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Paczkowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wacław Ćwik

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6 poz. 41), art. 7. ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113. poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i art. 111, ust. 2, pkt. 1 ustawy z 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 roku Nr 15. poz. 148. Nr 45. poz. 391 i Nr 65, poz. 594) Rada Miejska w Paczkowie rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1 Zadania własne gminy

- **drogi publiczne wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną :**
 - drogi lokalne i dojazdowe o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych oznaczone symbolami 03KDd; 04KDd; 04aKDI; 13KDd; 14KDd; 16KDI; 17KDd; 18KDd; 19KDd; 20KDd; 30KDd; 34KDd; 35KDd; 36KDd; 37KDd o długości 5158mb,
 - sieć wodociągowa w ciągach w/w dróg o długości 5158mb,
 - sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach w/w dróg o długości 5158mb,
 - sieć kanalizacji deszczowej w ciągach w/w dróg o długości 5158mb.

1.2 Prognozowany koszt realizacji w/w inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Nazwa zadania	Koszt w zł
drogi lokalne i dojazdowe (5158 mb)	5 016 000
sieć wodociągowa (5158 mb)	2 108 000
sieć kanalizacji sanitarnej (5158 mb)	3 082 000
sieć kanalizacji deszczowej (5158 mb)	3 055 000
Razem	13 261 000

1.3 Sposób realizacji.

Realizacja w/w zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (min. 10 lat).

Zadania realizowane będą siłami własnymi.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt.1 będą:

- dochody własne
- dotacje
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

Przewiduje się, że potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu w/w zadań może przekroczyć 30% nakładu finansowego określonego w pkt.1.2.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Paczkowie

Wacław Ćwik

ROZSTRZYGNIĘCIE do Uchwały nr XXX/181/04 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 30.12.2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa
-o rozpatrzeniu uwag do projektu planu.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717717, zm z 2004r.Nr 6 poz.41), Rada Miejska w Paczkowie, biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Paczkowa rozstrzyga, co następuje:

1.Odrzucić uwagę Pana Ryszarda Żmudy zgłoszoną w piśmie bez daty (wpływ 31.08.04) związaną z projektowaną drogą dojazdową od ulicy Armii Krajowej do oczyszczalni ścieków przechodzącą m.in. przez działkę 287/5 stanowiącą własność zgłaszającego uwagę. W związku z faktem, że przedmiotowa droga jest wyłączona z planu zagospodarowania miasta Paczkowa i jest przedmiotem osobnego planu pozostającego w opracowaniu, wobec którego Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Paczkowie sprawie odrzucenia zarzutu Pana Ryszarda Żmudy, postanowiono jak na wstępie.

2.Odrzucić uwagę Pana Gerharda Pietzko, zgłoszoną w piśmie z dnia 23.08.2004r., związaną z projektowaną drogą dojazdową od ulicy Armii Krajowej do oczyszczalni ścieków przechodzącą przez działkę 287/6 stanowiącą własność zgłaszającego uwagę, w związku z tym, że przedmiotowa droga jest wyłączona z planu zagospodarowania miasta Paczkowa i jest przedmiotem osobnego planu pozostającego w opracowaniu.

3.Odrzucić uwagę Pana Andrzeja Szweca, zgłoszoną w piśmie z dnia 23.08.2004r.,związaną z odstępniem od przeznaczenia dz.1120/1 pod budowę ciepłowni miejskiej, w związku z tym, że lokalizacja ciepłowni miejskiej zgodna jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paczków. Zgodnie ze szczególnymi warunkami określonymi w planie dla terenu B27UP,ZP(EC) ustalono, że projektowana ciepłownia miejska jest jedną z alternatyw zagospodarowania terenu. Dopuszczalna lokalizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego po południowej stronie obwodnicy miejskiej. W przypadku odstąpienia od realizacji ciepłowni teren przeznaczyć na teren produkcyjno-usługowy (UP) z zielenią towarzyszącą (ZP),

4.Orzucić uwagę (wniosek) Pana Romana Wyżkiewicza, zgłoszoną w piśmie z dnia 14.08.2004r., dotyczącą budowy obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 382 jako sprzeczną ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paczków; przedmiotowy wniosek proponuje się rozważyć przy zmianie w/w studium,

6.Odrzucić uwagę (wniosek) Pana Romana Wyżkiewicza zgłoszoną w piśmie z dnia 14.08.2004r., dotyczącą wykluczeniu w ustaleniach dla terenu C99MN zapisu dot. możliwości prowadzenia działalności gospodarczej jako sprzeczną z obowiązującą definicją zabudowy jednorodzinnej określoną w Ustawie prawo budowlane. Ustalenia planu dla terenów zabudowy jednorodzinnej (MN) zawierają zakazy uniemożliwiające prowadzenie na tych terenach działalności i przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska,

7.Uwaga (wniosek) Pana Romana Wyżkiewicza, zgłoszona w piśmie z dnia 14.08.2004r., dotyczącą przeznaczenia pod budownictwo jednorodzinne działek 258 i 266 użytkowanych jako ogrody przydomowe (teren C98DZ) zgodna jest z zapisem w planie, w szczególnych warunkach dla przedmiotowego terenu, w których dopuszcza się za zgodą właścicieli terenu jego przeznaczenie na cele zabudowy jednorodzinnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Paczkowie

Wacław Ćwik