

UCHWAŁA NR X/41/15
RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlin

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r.poz.594)¹⁾, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. z 2015 r. poz.199) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/231/13 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 28 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemodlin, Rada Miejska w Niemodlinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania uchwały

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina w jego granicach

administracyjnych zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- ¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz.645, poz.1318; Dz. U. z 2014 r. poz.379, poz.1072
- Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 1
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 13) granice terenów zamkniętych;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej.

§ 3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

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

Rozdział 2.

Definicje i zasady ogólne

§ 4. 1. Ilekroć jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony

symbolem, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m;

6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać zewnętrzna ściana budynków oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 2

7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

8) przeznaczeniu dopuszczającym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia, wzbogaca lub zastępuje przeznaczenie podstawowe na zasadach określonych w przepisach szczegółowych;

9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który towarzyszy zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, lecz nie może występować jako samodzielne przeznaczenie w granicach działki;

10) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci, dojazdy oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także altany, wiaty i obiekty architektury ogrodowej z wyłączeniem wolnostojących garaży i budynków gospodarczych);

11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojść pieszych;

12) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;

13) elewacji frontowej – elewacji położonej od strony frontu działki;

14) dachach płaskich - dachach o kątach nachylenia głównych połaci dachowych - max. 15°;

15) usługach bytowych – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, biurowe, rzemiosło usługowe

i produkcyjne, takie jak: cukiernia, piekarnia oraz im podobne, z wyłączeniem usług wymienionych w pkt 18 -

23;

16) usługach administracji – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, rządowej

i samorządowej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

17) usługach z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw – należy przez to rozumieć działalność związaną

z obsługą nieruchomości, wynajmem i wypożyczaniem, usługi projektowe, bankowe, działalność prawniczą,

notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, ubezpieczeniowym, doradztwo,

działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy, drobne usługi np. fotografię,

gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnie, naprawę artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego,

siedziby stowarzyszeń, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;

18) usługach zdrowia – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie medyczne, zakłady opiekuńczo-lecznicze

wraz z obiektami towarzyszącymi, zlokalizowane na wydzielonych działkach;

19) usługach oświaty i wychowania – należy przez to rozumieć prywatne i publiczne przedszkola i szkoły,

zlokalizowane na wydzielonych działkach, zagospodarowanych z dużym udziałem zieleni;

20) usługach turystyki – należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy,

schronisko młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

21) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe

urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi;

22) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz

z zabudową zamieszkania wspólnot religijnych i obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy

parafialne i katechetyczne;

23) usługach obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje

diagnostyczne, myjnie samochodowe wraz z obiektami towarzyszącymi;

24) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych obiektów z zachowaniem ciągu

elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej, w tym umieszczanie ścian bocznych

obektu bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

25) dominancie –należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który dominuje w krajobrazie;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 3

26) dachówce w kolorze naturalnym – należy przez to rozumieć dachówkę ceramiczną w oryginalnym kolorze

wypalanej gliny, bez środków barwiących.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustaw związanych z planowaniem

przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 5. Obszar planu dzieli się na cztery jednostki strukturalne: A, B, C, D, w ramach których wyznacza się tereny

oznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) R - tereny rolnicze;
- 2) RZ – tereny użytków zielonych;
- 3) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych;
- 4) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 6) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 8) MW, U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 9) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 10) U - tereny zabudowy usługowej;
- 11) UO - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i wychowania i wychowania;
- 12) US - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 13) UZ - tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia;
- 14) UP - tereny zabudowy usługowej - usługi bezpieczeństwa publicznego;
- 15) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 16) PG - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców ilastych ceramiki budowlanej;
- 17) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) ZP - tereny zieleni parkowej;
- 19) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
- 20) ZL – lasy;
- 21) ZLd - dolesienia;
- 22) ZC - cmentarze;
- 23) Zn - tereny zieleni nieurządzonej;
- 24) ZZ - tereny zieleni niskiej;
- 25) KP - tereny miejsc postojowych;
- 26) KS - tereny obsługi komunikacji;
- 27) KD - tereny dróg publicznych:
 - a) KDGP- droga publiczna główna ruchu przyspieszonego,
 - b) KDZ- droga publiczna zbiorcza,
 - c) KDL- droga publiczna lokalna,
 - d) KDD- droga publiczna dojazdowa,
- 28) KDW - drogi wewnętrzne;
- 29) KK - tereny kolejowe;
- 30) W - wodociągi;
- 31) K - kanalizacja;
- 32) E – elektroenergetyka;
- 33) G - gazownictwo;
- 34) T- telekomunikacja

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 4

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „GZWP 338”
subzbiornik Paczków - Niemodlin wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Dzięcielec, Ścinawa
Niemodlińska od Miesznej do Nysy Kłodzkiej, Pradelna Młynówka i Wytoka, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
- 3) prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna

w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

a) wyłącznie na terenach wskazanych w przepisach szczegółowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych,

b) dla realizacji inwestycji celu publicznego na całym terenie objętym planem,

5) przepisu, o którym mowa w pkt 4, nie stosuje się do wyznaczonych w planie zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej, gdzie kwalifikacja przedsięwzięcia wynika z powierzchni zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym przez Gminę Niemodlin, lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;

7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;

8) masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji i zagospodarowaniu terenu, lub w sposób określony w przepisach odrębnych;

9) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i wykorzystać w sposób właściwy warstwę próchniczną gleby - humus oraz wykorzystywać ją na miejscu budowy lub innym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów, lokalizacji obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych;

11) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub gruntu;

12) na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i powierzchni ziemi, nakazuje się:

a) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i powierzchni ziemi,

b) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny sąsiednie;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 5

13) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:

a) dla terenów o symbolu MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) dla terenów o symbolu RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) dla terenów o symbolach: MN,U, MW,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- d) dla terenów o symbolu UO - jak dla terenów związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) dla terenów o symbolu MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- f) dla terenów o symbolu US - jak dla terenów tereny rekreacyjno – wypoczynkowych,
- g) dla terenów o symbolu A1UZ - jak dla terenów opieki społecznej.

2. Ustalenia dotyczące ochrony przyrody:

- 1) ochronie prawnej podlega część obszaru ostoi Natura 2000 o symbolu PLH16000 „Bory Niemodlińskie”;
- 2) nakazuje się zachowanie zróżnicowanych biocenoz w dolinie Ścinawy Niemodlińskiej budujących regionalny korytarz ekologiczny;
- 3) nakazuje się o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zachowanie terenów położonych w obrębie zalegania gruntów torfowych - pochodzenia organicznego oraz zakazuje się wykonywanie na tych obszarach działań mających wpływ na obniżanie poziomu wód gruntowych lub przekształcenia rzeźby terenu;
- 4) ochronie prawnej podlega pomnik przyrody - głazy narzutowe, numer rejestru 403 i zakazuje się jego przekształcania, przemieszczania oraz niszczenia, a także umieszczania napisów niezwiązanych z przedmiotem ochrony;
- 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw przyrody;
- 6) nakazuje się konserwację i utrzymanie szpalerów drzew przydrożnych, śródpolnych i przywodnych;
- 7) wyznacza się do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody następujące obszary:
 - a) położony w północno – zachodniej części miasta zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Mała Góra - Szydłowiec Śląski”,
 - b) pomnik przyrody- aleję lipową w kierunku wsi Lipno wzdłuż drogi powiatowej B3KDZ,
 - c) obszar chronionego krajobrazu „Dolina Ścinawy Niemodlińskiej”.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wartości kulturowych i zabytków oraz dóbr

kultury współczesnej

§ 7. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, dla

których obowiązują szczególne zasady ochrony wartości kulturowych i zabytków:

- 1) strefę „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, jak określono na rysunku planu;
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą teren najstarszego przedmieścia od strony zachodniej miasta, wzdłuż ulicy Bohaterów Powstań Śląskich, Brzeskiej i Korfantego oraz teren byłych zabudowań folwarcznych i dworu przy ulicy Daszyńskiego, jak określono na rysunku planu;

3) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, która obejmuje tereny o dużych wartościach krajobrazowych i rekreacyjnych przylegające do miasta od strony południowo – wschodniej, wzdłuż rzeki Ścinawa

Niemodlińska, Potoku Młynówki i rozlewiska stawu, z zorganizowaną i naturalną zielenią i spiętrzeniem wody

przy moście oraz tereny cmentarza w części zachodniej miasta, jak określono na rysunku planu;

4) strefę „E” ekspozycji panoramy miasta, która obejmuje teren położony wzdłuż północnej i południowo –

zachodniej granicy miasta, jak określono na rysunku planu;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 6

5) strefę „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) strefę „OW” obserwacji archeologicznej.

§ 8. 1. Przedmiotem ochrony w strefie „A” jest zabytkowy układ urbanistyczny miasta z okresu

średniowiecznej lokacji, wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego decyzją Nr 56/50 z 12.03.1950r.,

oraz teren najstarszej zabudowy przedmiejskiej od strony zachodniej, przed Bramą Nyską i zawarte w jej obrębie

budynki i budowle oraz towarzysząca im zieleń, tj. elementy krajobrazowe wraz z archeologicznymi

nawarstwieniami, w której obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami

wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej.

2. W strefie „A” ochronie podlegają: archeologiczne nawarstwienia kulturowe, historyczny układ przestrzenny

i historyczna kompozycja przestrzenna bloków zabudowy, w tym dominanty i obiekty ujęte w gminnej ewidencji

zabytków - wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego wyróżnione na rysunku planu, na które

składają się:

1) układ ulic i placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, ich historycznymi liniami rozgraniczającymi

i nawierzchniami oraz liniami zabudowy;

2) mury obronne, XIV w., nr rej.403/58 z 15.06.1958r.;

3) zespół zabudowań plebanii: plebania, XV w., nr rej.856/64 z 08.05.1964r.;

4) zespół zabudowań plebanii: organistówka, XIX w., nr rej.856/64 z 08.05.1964r.;

5) zamek Prażmów, nr rej.20/50 z 22.05.1950r.;

6) oficyna i stajnia zespołu zamkowego, II poł. XVIII w., I poł. XIX w., nr rej.848/64 z 08.05.1964r.;

7) budynek bramny zamku, II poł. XVIII w., nr rej.849/64 z 08.05.1964r.;

8) most zamkowy nad dawną fosą, I poł. XVIII w., nr rej. 850/64 z 08.05.1964r.;

9) mur z basteją w parku zamkowym, XVI w./XVII w., nr rej. 852/64 z 08.05.1964r.;

10) park, nr rej. 87/83 z 13.10.1983; nr 852/64 z 8.05.1964r.;

11) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, II poł. XIII w.-XIXw., nr rej. 300/58 z 20.02.1958r.;

12) dom, ul. Bohaterów Śląskich3, (ul. Nyska 3), XVIII w./XIX w., nr rej.1342/66 z 5.04.1966r.;

13) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 5, (ul. Nyska 5), XVIII w./XIX w.,nr rej.1343/66 z 25.04.1966r.;

14) arsenał, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 7, XII w., nr rej. 322/58 z 10.03.1958r.;

15) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 10, (ul. Nyska 10), XIX w., nr rej.1344/66 z 5.04.1966r.;

- 16) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 11, (ul. Nyska 11), XVIII w., nr rej. 1345/66 z 5.04.1966r.;
 - 17) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 13, (ul. Nyska 13), XVIII w., nr rej.1346/66 z 5.04.1966r.
 - 18) dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 18, (ul. Nyska 18), XIX w., nr rej.1347/66 z 25.04.1966r.;
 - 19) dom, ul. Drzymały 4, dom, (Drzymały 2) rok 1800, nr rej.1341/66 z 25.04.1966r.;
 - 20) dom, Rynek 1, XVIII w., nr rej.1318/66 z 16.04.1966r.;
 - 21) dom, Rynek 2, (Rynek 3), 1 poł. XIX w., nr rej.1319/66 z 16.04.1966r.;
 - 22) dom, Rynek 3, (Rynek 4),XVIII w., nr rej.1320/66 z 16.04.1966r.;
 - 23) dom, Rynek 10, 1 poł. XIX w., nr rej.1321/66 z 16.04.1966r.;
 - 24) dom, Rynek 11, 1 poł. XIX w., nr rej.1322/66 z 16.04.1966r.;
 - 25) dom, Rynek 18, XVIII w.-XIX w., nr rej.1323/66 z 16.04.1966r.;
 - 26) dom, Rynek 20, VIII w.-XIX w., nr rej.1324/66 z 18.04.1966r.;
 - 27) dom, Rynek 21, 1 poł. XIX w., nr rej.1325/66 z 18.04.1966r.;
 - 28) dom, Rynek 23, XVIII w.-XIX w., nr rej. 1326/66 z 18.04.1966r.;
 - 29) dom, Rynek 34, XIX w., nr rej.1327/66 z 18.04.1966r.;
- Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 7
- 30) dom, Rynek 39, XVIII w., nr rej.1328/66 z 18.04.1966r.;
 - 31) dom, Rynek 41, XIX w., nr rej.1329/66 z 23.04.1966r.;
 - 32) dom, Rynek 43, XVIII w., nr rej.1330/66 z 23.04.1966r.;
 - 33) dom, Rynek 45, (Rynek 46), XIX w., nr rej.1331/66 z 23.04.1966r.;
 - 34) dom, Rynek 46, (Rynek 47), XIX w., nr rej.1332/66 z 23.04.1966r.;
 - 35) dom, Rynek 47, (Rynek 48), XVIII w./XIX w., nr rej.1333/66 z 23.04.1966r.;
 - 36) dom, Rynek 48, (Rynek 50), XIX w., nr rej.1335/66 z 23.04.1966r.;
 - 37) dom, Rynek 49, (Rynek 51), dawny ratusz, XIX w., nr rej.1336/66 z 23.04.1966r.;
 - 38) dom, Rynek 50, (Rynek 52), XVIII w., nr rej. 1337/66 z 23.04.1966r.;
 - 39) dom, Rynek 53, (Rynek 56), XIX w., nr rej.1338/66 z 23.04.1966r.;
 - 40) dom, Rynek 54, (Rynek 57), XVIII w., nr rej. 1339/66 z 25.04.1966r.;
 - 41) dom, ul. Szewska 1, (Rynek 49), XIX w., nr rej.1334/66 z 23.04.1966r.;
 - 42) figura Św. Floriana, Rynek, nr rej. 181/59;
 - 43) latarnia, Rynek, nr rej. 659/76.

3. W strefie „A” nakazuje się:

- 1) zachowanie i odtworzenie przez uzupełnianie brakującej zabudowy, bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy zgodnie z historycznym wizerunkiem bloków lub pierzei zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy centrum staromiejskiego z dopuszczeniem przeprowadzania remontów i adaptacji w celu poprawy warunków mieszkaniowych, z wyłączeniem termomodernizacji elewacji posiadających detal architektoniczny oraz elewacji ceglanych;
- 3) stosowanie ceramicznego pokrycia dachów zgodnie z pierwotnym rodzajem dachówki i układu pokrycia, dachówka w kolorze naturalnej czerwieni;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem:
 - a) sposobu sytuowania i linii zabudowy, jako obowiązującej, historycznej, określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,
 - b) gabarytów i wysokości – od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy w lukach (plombach) istniejącej zabudowy winna nawiązywać do historycznej wysokości bloku zabudowy i układu kalenicy,

c) nieprzesłanianie zabudowy usytuowanej w obrębie Rynku przez zabudowę zlokalizowaną na zapleczu

wydzielonego kwartału;

5) przywrócenie dla obiektów remontowanych pierwotnej kolorystyki elewacji, wielkości witryn, okien i drzwi

oraz zachowanie detali architektonicznych, w tym otworów okiennych i drzwiowych, stolarki i dekoracji

powiązanych z tymi otworami jak: obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki;

6) zachowanie:

a) skali i proporcji elewacji frontowych budynków uwzględniających historyczne zasady podziałów

parcelacyjnych,

b) kalenicowego sytuowania dachów, geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach

dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy, usytuowanej w historycznym bloku zabudowy,

c) historycznych podziałów i form stolarek okiennych i drzwiowych oraz kompozycji i wystroju elewacji

historycznej poprzez stosowanie na ścianach zewnętrznych i dachach wyłącznie

tradycyjnych materiałów

budowlanych i kolorów,

d) jednolitości podziału okien na każdej elewacji zgodnie ze stanem pierwotnym oraz

gabarytów i wysokości

budynków zabytkowych,

e) istniejącej szerokości i kategorii ulic, jako dojazdowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 8

7) prowadzenie sukcesywnej wymiany lub przebudowy istniejących obiektów współczesnych, obiektów

dyszarmicznych, a także innych o niskiej wartości użytkowej i estetycznej w celu

dostosowania ich do skali

i charakteru zabudowy historycznej;

8) sytuowanie we wnętrzach historycznych bloków zabudowy skomponowanej zieleni

uwzględniającej dobór

gatunkowy drzew i krzewów oraz elementów małej architektury z zachowaniem podłużnych granic parceli;

9) zamykanie tylnych granic bloków zabudową mieszkalno – usługową;

10) przeniesienie trasy przelotowej przez Rynek poza obszar staromiejski z chwilą

wykonania obwodnicy

drogowej miasta.

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

1) umieszczania na bocznych ścianach budynków wszelkich reklam i nośników reklamowych na obiektach

i urządzeniach budowlanych oraz w formie wolnostojących konstrukcji;

2) nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami, z

wyjątkiem czasowych

dekoracji okolicznościowych;

3) umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych;

4) realizacji budynków w formach nieuwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie

realizowanych wg projektów typowych oraz pawilonów handlowych i gastronomicznych niszczących wnętrza

urbanistyczne i sylwetę miasta;

5) wprowadzania zabudowy tymczasowej oraz prowadzenia nowych napowietrznych sieci infrastruktury

technicznej;

6) stosowanie okładzin kamiennych i kamienno podobnych na elewacjach oraz termoizolacji zewnętrznej

budynków od strony elewacji frontowych.

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

1) zachowanie i rewitalizację historycznych nawierzchni ulic i placów na całej ich powierzchni lub fragmentach,

w tym szczególnie nawierzchni w rejonie kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP;

2) ujednoczenie form ogrodzeń, oświetlenia ulicznego, obiektów małej architektury i form zieleni oraz

dostosowanie ich do rangi miejsca lokalizacji i wymogów konserwatorskich;

3) zapewnienie w obrębie strefy powiązań trasą turystyczną obiektów stanowiących atrakcje turystyczne, w tym

szczególnie Rynku, zamku, kościoła z obiektami zapewniającymi obsługę turystyki, usługami handlu,

gastronomii, a także z atrakcjami turystycznymi usytuowanymi w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz

terenami zieleni;

4) rewitalizację i uzupełnienie nasadzeń szpalerów drzew i formowanej zieleni wysokiej liściastej w pasach

drogowych dróg 1KDGP, A2KDD, A8KDD, z dopuszczeniem usuwania drzew iglastych oraz innych, jeśli są

chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika lub kolidują z zasadami ochrony

zabytków;

5) dostosowanie wszelkich elementów wyposażenia technicznego dróg, w tym barier wygrodzeniowych,

w zakresie formy, skali i kolorystyki, do historycznej przestrzeni miasta.

6. W strefie „A”:

1) pozwolenia na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego ujętego w gminnej ewidencji zabytków wydaje się

w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje uzyskanie pozwolenia

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych, prac konserwatorskich

restauratorskich, dokonanie podziału nieruchomości, montaż reklam i innych elementów oraz urządzeń, zmianę

kolorystyki elewacji oraz prowadzenie badań architektonicznych, konserwatorskich, archeologicznych zgodnie

z przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 9

7. W strefie „A” dopuszcza się tablice informacyjne instytucji oraz szyldów: sklepów, przedsiębiorstw

i instytucji po spełnieniu następujących warunków:

1) usytuowanie ich wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, nie wyżej niż gzyms dzielący parter od

pozostałych kondygnacji;

2) dostosowanie wielkości, kolorystyki, stylu, kroju liternictwa do całej elewacji poprzez opracowanie projektów

szyldów w sposób indywidualny tak, aby nie stanowiły wyłącznie roli informacyjnej, ale były także elementem

- plastycznym i kolorystycznym, dostosowanym do charakteru i kolorystyki obiektu;
- 3) ujednoczenie gabarytu, formy i stylu dla kilku tablic lub szyldów na jednej elewacji;
 - 4) zachowanie i nieprzesłanianie detalu architektonicznego;
 - 5) przyjęcie wskaźnika ilościowego: 1 tablica dla 1 firmy lub instytucji.

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

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

3. W strefie „B” ochronie podlegają :

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

4. W strefie „B” nakazuje się :

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

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

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

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

- 1) ujednoczenie form ogrodzeń, oświetlenia, obiektów małej architektury i formy zieleni oraz dostosowania ich do rangi i tradycji miejsca, lokalizacji oraz wymogów konserwatorskich;
- 2) usytuowanie tras turystycznych oraz powiązanie jej z trasami turystycznymi prowadzonymi w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej, a także powiązania jej z cmentarzem zabytkowym, terenami sportowo – rekreacyjnymi usytuowanymi we wschodniej części miasta;
- 3) zapewnienie otwarcia widokowych na wzniesienia miasta lokacyjnego;
- 4) sytuowanie nośników reklamowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi i warunkami określonymi

w dziale I rozdziale 5 i 6.

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

z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego jest integralnie związana z zespołem zabytkowym. Obszar

ten obejmuje tereny o dużych wartościach krajobrazowych i rekreacyjnych przylegające do miasta od strony

południowo – wschodniej, wzdłuż rzeki Ścinawa Niemodlińska, Potoku Młynówki i rozlewiska stawu

z zorganizowaną i naturalną zielenią i spiętrzeniem wody przy moście oraz tereny cmentarza w części zachodniej

miasta - jak określono na rysunku planu.

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

z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.

§ 11. 1. Strefa „E” ekspozycji panoramy miasta obejmuje teren położony wzdłuż północnej i południowo –

zachodniej granicy miasta.

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

sylwety Starego Miasta.

3. W strefie „E” obowiązuje :

1) utrzymanie istniejącego krajobrazu otwartego z przewagą terenów rolniczych, w tym użytków zielonych oraz

ogrodów działkowych;

2) zakaz zmiany ukształtowania rzeźby terenu, lokalizacji obiektów i urządzeń, których gabaryty mogą zasłaniać

panoramę zabytkowego układu miasta z jej głównymi dominantami , stanowiącymi o walorach zabytkowych

miasta;

3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, w tym obiektów inżynierskich w formie masztów, wież i bilbordów,

o wysokości powyżej 8m nad poziomem terenu;

4) zakaz lokalizacji w pasie terenu ograniczonym osiami widokowymi obiektów i urządzeń oraz zwałowisk

ziemnych zasłaniających historyczną sylwetę miasta.

§ 12. 1. Strefa „W ” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ma granice tożsame ze strefą „A”

ochrony konserwatorskiej, jak określono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „W” są występujące nawarstwienia zabytków archeologicznych związanych

z powstaniem i funkcjonowaniem historycznego układu urbanistycznego miasta.

3. W strefie „W” wykonywanie wszelkich robót ziemnych, dokonywanie niwelacji lub zmiany ukształtowania

terenu, sytuowanie infrastruktury technicznej, budowy i przebudowy nawierzchni utwardzonych ulic należy

przewodzić po badaniach archeologicznych, wykonanych przez służby archeologiczne zgodnie z przepisami

odrębnymi.

§ 13. 1. Strefa „OW” obserwacji archeologicznej, obejmująca tereny o wczesnej metryce historycznej, ma

granice tożsame z granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz pojedynczymi stanowiskami archeologicznymi

- jak określono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „OW” są:

1) występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznych przedmieść miasta lokacyjnego,

wymienione poniżej i oznaczone na rysunku planu to jest:

- a) stanowisko nr 1 punkt osadniczy – wczesne średniowiecze,
- b) stanowisko nr 2 grodzisko kasztelania zamek XIII w., XIV w. i XVIII w.,
- c) stanowisko nr 3 miasto w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej
- d) stanowisko nr 4 osada średniowiecze i skarb XIV w.,
- e) stanowisko nr 5 ślad osadniczy neolit,
- f) stanowisko nr 6 ślad osadniczy wczesne średniowiecze,
- g) stanowisko nr 7 skarb XV w. – XVI w.;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 11

2) inne dotychczas nieodkryte potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem

historycznych przedmieść miasta lokacyjnego;

3. W strefie „OW” wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem służb archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską pozostałe zabytki architektury i budownictwa ujęte w gminnej

ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, wyróżnione na rysunku planu:

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

- 33) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 36, XIX / XX wiek;
Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 12
- 34) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 17, I połowa XIX wieku;
35) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 16, II połowa XIX wieku;
36) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 14, II połowa XIX wieku;
37) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 9, II połowa XIX wieku;
38) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 12, po połowie XIX wieku;
39) domy mieszkalne, Bohaterów Powstań Śląskich, nr 8, 13a, 15, 18, 20, 21; 22, 23, 25, 26, 28, 33, 33A, 37, 38,
40, 42, 45, 49, 51, 53, 63, 73;
40) Transformator za plebanią, Bohaterów Powstań Śląskich;
41) cmentarz rzymskokatolicki wraz z ogrodzeniem, Bohaterów Powstań Śląskich;
42) mauzoleum przy cmentarzu, Bohaterów Powstań Śląskich;
43) kaplica cmentarna, Bohaterów Powstań Śląskich;
44) cmentarz żydowski, Bohaterów Powstań Śląskich 79;
45) budynek - synagoga na cmentarzu żydowskim (dawna odlewnia żeliwa), Bohaterów Powstań Śląskich 79;
46) młyn przy domu nr 53, Bohaterów Powstań Śląskich;
47) plebania ewangelicka, Rynek 52, około 1900 rok;
48) oficyna zamkowa, Rynek 55a, XVIII wiek, XIX / XX wiek;
49) budynek dworu, Daszyńskiego, XVIII / XIX wiek;
50) domy mieszkalne, Wojska Polskiego nr: 1, 3, 5, 8, 14, 16, 18;
51) transformator przy dworcu PKS;
52) dom mieszkalny, Lwowska nr 2;
53) domy mieszkalne Podwale nr 2,4;
54) baszta nr 1, baszta nr 2, baszta nr 3, baszta nr 4, Podwale;
55) pozostałości bramy miejskiej, Podwale;
56) domy mieszkalne, Słowackiego nr: 7, 8;
57) domy mieszkalne, Dworcowa nr 3;
58) dworzec oraz 2 budynki gospodarcze przy dworcu, Dworcowa;
59) domy mieszkalne, Dębowa nr 1, 2, 4, 18, 22;
60) domy mieszkalne, Lipowa, nr 2, 4/6, 8/10, 12/14, 16/18, 20/22;
61) domy mieszkalne, Polna nr: 3, 5/7, 9/11, 13/15;
62) domy mieszkalne, Brzozowa, nr: 7, 9, 11, 13;
63) spichlerz Rynek nr 42A;
64) domy mieszkalne, Szewska nr: 2, 4;
65) domy mieszkalne, Krótka, nr 2,3,5,9;
66) dom mieszkalny, Spółdzielcza nr 1;
67) domy mieszkalne, Drzymały nr: 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18/20;
68) domy mieszkalne, Brzeska, nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 25;
69) budynek gospodarczy, Brzeska nr 1;
70) transformator za domem, Brzeska nr 10;
71) stodoła przy domu, Brzeska nr 20;
Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 13
- 72) budynek gospodarczy przy domu, Brzeska nr 20;
73) stodoła przy domu, Brzeska nr 21;
74) dom wycużny przy domu, Brzeska nr 25;
75) stodoła przy domu, Brzeska nr 25;
76) transformator przy drodze na Brzeg;
77) domy mieszkalne, Podgórna nr : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 15, 18, 19, 21, 29, 31, 35, 47, 49;
78) budynek gospodarczy, Podgórna przy domu nr 2;
79) stodoła, Podgórna przy domu nr 13;
80) stodoła, Podgórna przy domu nr 19;
81) domy mieszkalne, Boczna nr 2, 5;
82) stodoła, Boczna nr 3;

- 83) domy mieszkalne, Zielona nr 2, 3;
- 84) domy mieszkalne, Korfantego nr: 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 27, 29, 30, 31, 34, 37, 39;
- 85) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 4;
- 86) kapliczka, Korfantego przy domu nr 9;
- 87) stodoła, Korfantego przy domu nr 12;
- 88) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 12;
- 89) stodoła, Korfantego przy domu nr 13;
- 90) stodoła, Korfantego przy domu nr 15;
- 91) stodoła, Korfantego przy domu nr 16;
- 92) stodoła, Korfantego przy domu nr 20;
- 93) stodoła, Korfantego przy domu nr 23;
- 94) stodoła, Korfantego nr 29;
- 95) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 37;
- 96) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 39;
- 97) domy mieszkalne, Daszyńskiego nr: 1, 2, 11, 13, 38, 40;
- 98) budynek gospodarczy, Daszyńskiego przy domu nr 1;
- 99) zespół folwarku, Daszyńskiego: stodoła 1, stodoła 2, spichlerz, obora, oficyna, budynek mieszkalny;
- 100) domy mieszkalne, Nowa, nr: 1, 2, 4, 5, 6, 8;
- 101) domy mieszkalne, Aleja Wolności nr: 1, 2, 5, 7, 11, 14, 16, 18, 24, 26, 28;
- 102) domy mieszkalne, Świętojańska nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- 103) domy mieszkalne, Mickiewicza nr 9, 11, 13, 15/19, 21/25, 27/30;
- 104) domy mieszkalne, Reymonta nr 1, 2, 3, 5;
- 105) budynek gospodarczy, Reymonta przy domu nr 1;
- 106) domy mieszkalne, Żeromskiego nr: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11;
- 107) domy mieszkalne, Opolska nr: 5, 9, 10, 12, 13, 17abc, 27, 29, 32, 40, 48, 46, 48;
- 108) budynek administracyjny, Opolska 38;
- 109) budynek gospodarczy, Opolska nr 10;
- 110) budynek gospodarczy, Opolska nr 12;
- 111) budynek gospodarczy, Opolska nr 46;
- 112) warsztat kolejowy, Opolska 40;
- 113) zespół zakładu cegielni, Opolska, budynek produkcyjny, komin, stróżówka, budynek cegielni, budynek biurowy;
- 114) domy mieszkalne, Parkowa, nr: 2, 3, 4, 5;
- 115) dom mieszkalny, Zamkowa nr 2;
- 116) spichlerz, Zamkowa przy domu nr 2;
- 117) szpital, Zamkowa nr 4;
- 118) stodoła przy szpitalu, Zamkowa 4;
- 119) budynek gospodarczy przy szpitalu, Zamkowa 4;
- 120) transformator przy szpitalu, Zamkowa.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1, podlegają zachowaniu z możliwością dokonywania remontów i adaptacji

pomieszczeń (poddaszy) w celu poprawy warunków mieszkaniowych i bytowych.

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

1) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów, wysokości, kształtu dachów, rodzaju materiału

pokrywającego dach oraz wykończeń ścian zewnętrznych, formy elewacji, detali architektonicznych, stolarki

otworowej, zabytkowych elementów wewnętrznych takich jak: klatki schodowe, sklepienia, sztukaterie,

posadzki;

- 2) zakaz ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny oraz ceramicznych;
- 3) zakaz umieszczania wszelkich reklam w miejscach przesłaniających detale architektoniczne i nośników reklamowych na obiektach oraz w formie wolnostojących konstrukcji;
- 4) dopuszczenie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów, przedsiębiorstw i instytucji wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, nie wyżej niż gzyms dzielący parter od pozostałych kondygnacji o ujednoliconej formie i stylu.

§ 15. 1. Wyznacza się do objęcia ochroną prawną, jako projektowany pomnik historii na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury i zabytkach, teren oznaczony na rysunku planu symbolem A6U i A6ZP „Zespół zamkowy w Niemodlinie”.

2. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się:

- a) lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych, z wyłączeniem: obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy, ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych,
- b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- c) lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
- d) lokalizacji nośników reklamowych w obrębie oddziaływania skrzyżowań drogi krajowej,
- e) stosowania okładzin elewacyjnych oblicówki z paneli winylowych lub podobnych imitujących deskowanie,
- f) lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych, niewskazanych jako obowiązujące, dopuszczalne lub uzupełniające w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.f;

2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 15

- a) lokalizację na terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjnej wolno stojących tablic reklamowych o wymiarach nie większych niż 6m² oraz wielkoformatowych reklam na budynkach, z wyłączeniem telebimów LED oraz nośników reklamowych na ogrodzeniach, z uwzględnieniem wymagań określonych §8 i §9 uchwały,
- b) lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej wolno stojących tablic reklamowych oraz reklam na budynkach o wymiarach nie większych niż 4m² z wyłączeniem telebimów LED, z uwzględnieniem §8 i §9 uchwały,
- c) lokalizację na terenach rolniczych wolno stojących tablic reklamowych o wymiarach nie większych niż 9m²,
- d) lokalizację znaków oraz planów informacyjnych oraz promocyjnych związanych z realizacją inwestycji z wykorzystaniem środków Unii Europejskiej, z uwzględnieniem §8 i §9 uchwały,

e) rozbudowę budynków na stały pobyt ludzi o objekty i urządzenia techniczne do komunikacji, w tym do obsługi osób niepełnosprawnych, takie jak schody, rampy, windy,

f) lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokalizację jednego lokalu użytkowego, w którym dopuszcza się usługi bytowe i usługi w zakresie obsługi ludności i przedsiębiorstw, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) w odniesieniu do terenów, dla której nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich objekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodną z przepisami o drogach publicznych,

c) w przypadku terenów ograniczonych więcej niż jedną obowiązującą linią zabudowy, budynek należy usytuować w dowolnej obowiązującej linii zabudowy,

d) w przypadku terenów, dla których kąt położenia granic działek do drogi jest inny niż 90°, w linii zabudowy winna się znajdować, co najmniej jedna zewnętrzna krawędź budynku,

e) w odniesieniu do działek budowlanych niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych uchwały, dopuszcza się ich utrzymanie bez możliwości dalszego zwiększania intensywności zabudowy oraz zmniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej,

f) w odniesieniu do obiektów budowlanych niespełniających wymagań określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich remoncie, odbudowie, przebudowie oraz rozbiórce.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dla terenów KD – tereny dróg publicznych, KP – tereny miejsc postojowych -

a) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń małej architektury oraz tymczasowych obiektów

usługowo – handlowych,

b) dopuszcza się znaki, plany informacyjne oraz przystanki autobusowe;

2) dla terenów ZP – tereny zieleni parkowej:

a) dopuszcza się urządzenia i objekty małej architektury ogrodowej oraz rekreacyjno – sportowej,

b) dopuszcza się tymczasowe objekty usługowo – handlowe oraz sanitarne niewymagające pozwolenia na

budowę - wyłącznie na czas organizacji imprez,

c) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych,

d) dopuszcza się znaki oraz plany informacyjne;

3) dla terenów US – tereny sportu i rekreacji:

a) dopuszcza się urządzenia i obiekty małej architektury ogrodowej oraz rekreacyjno – sportowej,

b) dopuszcza się na terenie C3US przystanek autobusowy,

c) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo – handlowe oraz sanitarne niewymagające pozwolenia na

budowę - wyłącznie na czas organizacji imprez,

d) dopuszcza się wolno stojące tablice reklamowe związane w szczególności z działalnością sportowo –

rekreacyjną o wymiarach nie większych niż 6m² z wyłączeniem telebimów LED,

e) dopuszcza się znaki oraz plany informacyjne;

4) dla terenów C4U- tereny usług kultury:

a) dopuszcza się urządzenia i obiekty małej architektury ogrodowej, a także tymczasowe obiekty usługowo –

handlowe oraz sanitarne niewymagające pozwolenia na budowę - wyłącznie na czas organizacji imprez,

b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych,

c) dopuszcza się znaki oraz plany informacyjne.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie,

ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

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

2. Na terenie objętym planem znajduje się teren górniczy i obszar górniczy „WESELE I – Pole Wschodnie”

i „WESELE I – Pole Zachodnie” dla eksploatacji złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, zatwierdzone

w koncesji Marszałka Województwa Opolskiego Nr DOŚ.II.JJ.7513-2/09 rok wydania 2009, data ważności 2035r.

3. Na obszarze objętym planem występuje:

1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q_{1%}, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania

i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych tj.:

a) zakaz wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających

zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody,

b) obowiązek lokalizacji obiektów i urządzeń na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie za

zgoda właściwego organu,

c) dopuszczalność obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej;

2) obszar wymagający ochrony przed zalaniem z uwagi na istniejące zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub

kulturową.

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

1) na podstawie przepisów o ochronie przyrody: pomnik przyrody nieożywionej oraz część obszaru ostoi Natura

2000 o symbolu PLH16000 Bory Niemodlińskie;

2) na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury i zabytków: obiekty wpisane do rejestru zabytków

i stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 8.

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

§ 19. 1. Obowiązują następujące ustalenia ogólne:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 17

- 1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic w chodnikach, zieleńcach i poboczach, w oparciu o przepisy odrębne, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania dróg publicznych wojewódzkiej C2KDZ oraz krajowej 1KDGP lub potrzebami ruchu drogowego, należy wykonywać poza pasem drogowym drogi, w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa będzie lokalizacja tych sieci w ww. pasach drogowych, po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, towarzyszących urządzeń i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią, z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
 - 4) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach, dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod jezdniami drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach przyległych;
 - 6) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się naziemne kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej, np. trafostacji, jako obiekty budowane w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
 - 7) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej nakazuje się je przenieść lub zabezpieczyć po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się zbiorcze zaopatrzenie w wodę z ujęć wód podziemnych, oczyszczonych w stacji uzdatniania wody;
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wód zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się zaopatrzenie nowych terenów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 4) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne.

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

1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych:

a) na terenie wyznaczonym w planie aglomeracji - poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie

grawitacyjnym bądź pompowym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej,

b) na pozostałych terenach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla

środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty - można stosować szczelne zbiorniki wybieralne;

2) dla istniejącej i planowanej zabudowy zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków

sanitarnych oraz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu;

3) ustala się w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne

wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń

podczyszczających ścieki przed

wprowadzeniem ich do systemu komunalnego.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się wyposażenie budynków, ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system

kanalizacji deszczowej i powiązanie z miejskim układem kanalizacji deszczowej;

2) rozwiązania odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji należy

przewodzić w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów

utwardzonych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach

odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

1) utrzymuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach $\varnothing 100/80$, 4,0 MPa, z dopuszczeniem jego

przebudowy po istniejącej trasie;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 18

2) w strefie ochronnej gazociągu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów terenowych zgodnie z przepisami

odrębnymi;

3) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie;

4) budowa sieci i przyłączenie odbiorców są dopuszczalne po spełnieniu warunków technicznych.

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

1) ustala się indywidualny oraz zbiorczy sposób zaopatrzenia w ciepło, w tym z kotłowni osiedlowych

z koniecznością wykorzystania ekologicznych nośników energii, takich jak: gaz, energia elektryczna, lekki olej

opałowy lub wykorzystania paliw stałych pod warunkiem stosowania wysoko sprawnych urządzeń

energetycznych;

2) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu

ich modernizacji.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

- 1) istniejącą sieć wysokiego napięcia 110 kV relacji Tułowice – Gracze należy przebudować na sieć kablową obowiązkowo w jej części obejmującej tereny przewidziane pod zabudowę oraz tereny zieleni izolacyjnej i cmentarnej, a na pozostałym obszarze dopuszcza się utrzymanie linii napowietrznej;
- 2) do czasu przebudowy sieci, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie jej bieżące utrzymanie;
- 3) wzdłuż całego odcinka w mieście Niemodlin utrzymuje się istniejącą sieć wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice, z dopuszczeniem jej przebudowy do napięcia 400 kV zgodnie z trasą sieci określoną na rysunku planu;
- 4) w pasie terenu obejmującym obszar po 20m od osi linii 110 kV zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków dostępnych dla ludzi;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4, nie obowiązuje w przypadku przebudowy linii 110kV na sieć kablową;
- 6) w pasie terenu obejmującym obszar 35m od osi linii 400 kV zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków dostępnych dla ludzi;
- 7) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w systemie napowietrzonym i kablowym na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;
- 9) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dla zasilania nowo projektowanej zabudowy winny być realizowane w systemie kablowym;
- 10) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu do drogi publicznej.

8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzenie podziemnych linii sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej oraz sieci szerokopasmowych wyłącznie w wydzielonej kanalizacji; w gruncie dopuszcza się tylko przyłącza do obiektów budowlanych;
- 2) utrzymuje się istniejącą naziemną stację telefonii systemu telefonii komórkowej, z dopuszczeniem lokalizacji na niej nowych anten zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem MN,U zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na pozostałych terenach dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. W zakresie układu komunikacyjnego:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 19

- 1) ustala się układ komunikacyjny miasta Niemodlin oparty o drogi publiczne: krajową 1KDGP, wojewódzką

C2KDZ, drogi powiatowe: A1KDZ, B1KDZ, B2KDZ, B3KDZ, C1KDZ oraz drogi gminne i wewnętrzne;

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

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

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDGP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego - obwodnica drogi krajowej nr 46;

2) lokalizację obwodnicy miasta Niemodlina w ciągu drogi krajowej nr 46 zgodnie z przepisami odrębnymi, w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu z zachowaniem następujących warunków;

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 75m do 100m

b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do planowanej obwodnicy Niemodlina wyłącznie

poprzez projektowane węzły komunikacyjne,

c) zakazuje się lokalizacji w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z potrzebami ruchu.

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

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna ruchu przyspieszonego - droga krajowa nr 46;

2) dla części terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych, jak określono na rysunku planu od 9m do 54m;

4) zakaz nowych bezpośrednich włączeń do drogi - obsługa komunikacyjna terenów w sąsiedztwie drogi winna

być zapewniona wyłącznie poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub

uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 131, pkt

2, lit. c uchwały;

5) obowiązek sytuowania nowo projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej

niezwiązanych z gospodarką drogową, zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 46, z zachowaniem

minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

6) po wykonaniu obwodnicy miasta Niemodlina zasady zagospodarowania drogi 1KDGP z uwzględnieniem

zmiany jej kategorii zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

4. W zakresie miejsc postojowych -

1) ustalone w przepisach szczegółowych wskaźniki miejsc postojowych odnoszą się do miejsc otwartych -

parkingów terenowych oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach;

2) w przypadku lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN,

w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jednego lokalu użytkowego, ustalone w przepisach

szczegółowych wskaźniki miejsc postojowych należy zwiększyć stosownie do rodzaju prowadzonej w budynku

mieszkalnym działalności gospodarczej.

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

w przepisach szczegółowych.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 20

Rozdział 10.

Ustalenia w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

terenów

§ 21. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej teren może być tymczasowo użytkowany w sposób

dotychczasowy do czasu jego zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, pod warunkiem że użytkowanie

dotychczasowe:

1) nie będzie stwarzać uciążliwości dla użytkowania zgodnego z ustaleniami planu;

2) umożliwi udostępnienie części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

Rozdział 11.

Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 22. 1. Ustala się, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej następujące powierzchnie nowo

wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek

budowlanych nie może być mniejsza niż 400m²;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) - powierzchnia dla nowo

wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m²;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek

budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m²;

4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW,U) - powierzchnia dla nowo

wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m²;

5) dla terenów zabudowy usługowej (U) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może

być mniejsza niż 450m²;

6) dla terenów zabudowy techniczno produkcyjnej (P) - powierzchnia dla nowo wydzielanych działek

budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m².

2. Zasad określonych w pkt. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji

układów komunikacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia

wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

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

§ 23. 1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące zasady i warunków scalania

i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić:

- pod budynek jednorodzinny - 400 m²,
- pod budynek bliźniaczy- 350 m²,
- pod budynek w zabudowie szeregowej - 240m²,

b) minimalna szerokość działki budowlanej powinna wynosić:

- dla zabudowy wolno stojącej 20 m,
- dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m,
- dla zabudowy szeregowej 8,0m ,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić 800 m²,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 21

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 20,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić 2000 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić 1500 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

5) dla zabudowy usługowej:

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić 1000 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 25,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

6) dla zabudowy techniczno produkcyjnej :

a) minimalna wielkość działki budowlanej powinna wynosić 1500 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia

niezbędnych działek dla realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, dla których nie ustala się minimalnych

powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 13.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz

zabudowy

§ 24. 1. W sąsiedztwie cieków wodnych i rowów melioracyjnych zakazuje się:

1) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m

od linii brzegu;

2) sytuowania obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż 3m od linii brzegu

powierzchniowych cieków

publicznych.

2. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w odległości do 50,0m wokół jego granic, zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.
3. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do 150 m wokół jego granic, zakazuje się lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
4. Obowiązują ograniczenia od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, 220kV, 400kV oraz sieci gazowej zgodnie z § 19 ust. 5 i 7 uchwały.
5. Na terenie szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) zakazuje się:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 22
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także budową utrzymywaniem obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych;
 - 2) dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach odstępstwo od zakazów wymienionych w pkt 1, za zgodą właściwego organu.
6. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi:
 - 1) wprowadzanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
 - 2) planowane inwestycje powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej;
 - 3) konstrukcja obiektów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej powinna uwzględniać wibracje i drgania;
 - 4) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi.

Rozdział 14.

Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych

oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

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

2. Ustala się następujące zasady doboru kolorystyki elewacji z zastrzeżeniem wymagań ustalonych

w przepisach szczegółowych oraz w strefach ochrony konserwatorskiej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) dachy strome w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym,
- b) ściany pastelowe w odcieniach bieli i szarości - - max. 2 odcienie, z dopuszczeniem 2 kolorów

uzupełniających o powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni ścian;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dachy strome w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym,
- b) ściany w - max. 2 odcieniach, z dopuszczeniem 2 kolorów uzupełniających o powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni ścian;

3) dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy techniczno – produkcyjnej - nie ustala się kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

3. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów

publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach szczegółowych:

1) dopuszcza się usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych budynków garażowych lub

gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) dopuszcza się usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych innych budynków w odległości 1,5m

od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenie położonym w strefie „A” ochrony

konserwatorskiej;

3) o ile uwarunkowania terenowe wynikające z przebiegu dróg nie stanowią inaczej, ustala się na terenach

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadę sytuowania budynków mieszkalnych oraz garażowych

w stosunku do granic przyległych nieruchomości: co najmniej jedna ściana budynku winna być usytuowana

równolegle do granicy działki sąsiedniej.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 23

Rozdział 15.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

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

1) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz lokalnych oznaczone

na rysunku planu symbolem KDL;

2) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;

3) tereny usług oświaty i wychowania i wychowania oznaczone na rysunku planu symbolem UO;

4) tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem A1UZ;

5) tereny usług bezpieczeństwa publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

6) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: A7U, B1US, C4U, C1US, C2US, C3US,

C2KS, C4US, D1US, C2MW, U;

7) tereny infrastruktury, oznaczone na rysunku planu symbolami: E, T, W, K;

8) tereny zieleni i wód, oznaczone na rysunku planu symbolami: B1ZC, WS.

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

Rozdział 16.

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie

zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej

wojewódzkiej lub powiatowej

§ 27. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu

ponadlokalnym:

1) tereny dróg publicznych: głównych ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP

i zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;

2) tereny lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć: 110kV, 220kV, 400kV;

3) tereny lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z liniami rozgraniczającymi, a w stosunku do

inwestycji liniowych z granicami stref ochronnych.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „A”

Rozdział 1.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami A1R, A2R, A3R, A4R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe- tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) na terenach A1R i A2R obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej;

b) dopuszcza się:

- drogi transportu rolnego oraz ścieżki rowerowe,

- zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

- stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit.c, tiret jeden,

- urządzenia melioracji wodnych,

c) zakazuje się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 24

- lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz

myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

- lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: A3RZ, A4RZ, A5RZ obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony

konserwatorskiej, a dla części terenu oznaczonego symbolem A1RZ zgodnie z oznaczeniem na rysunku

planu, obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej,

b) nakazuje się zachowanie:

- łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej

korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,

- obudowy cieków wodnych,

- starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych

tworzących krajobraz doliny rzeki,

c) dopuszcza się:

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

d) zakazuje się:

- wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,
- lokalizacji nośników reklamowych,
- lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,
- przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków

zielonych w grunty orne,

- wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
- lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków

wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,

- stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;

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

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

b) dopuszcza się:

- lokalizację altan i budynków gospodarczych,
- lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury w tym ogrodowej, ławek oraz urządzeń do zbierania

odpadów,

- lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 25

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,08,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,

- wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,08,

- drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej;

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

a) wysokość zabudowy - max. 5,0m,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25m²,

c) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem A5ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi

ludności lub przedsiębiorstw, usługi turystyki;

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

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

zasady zabudowy dla przeznaczenia podstawowego:

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

b) ustanawia się:

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

c) dopuszcza się:

- lokalizację altan i budynków gospodarczych,
- lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury w tym ogrodowej, ławek oraz urządzeń do zbierania

odpadów,

- lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

d) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

e) wysokość zabudowy - max. 5,0m,

f) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25m²,

g) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz

zasady zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego:

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

b) przeznaczenie dopuszczalne realizować należy w przypadku likwidacji ogrodu działkowego w całości lub

części zgodnie z przepisami odrębnymi,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 26

c) minimalna wielkość działki pod zabudowę o przeznaczeniu dopuszczalnym – 1500m²,

d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,60,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

f) wskaźnik intensywności zabudowy - max. 1,00,

g) wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej

usług w tym - co najmniej 3 miejsca dla osób wyposażonych w kartę parkingową,

h) dachy główne dwuspadowe w układzie szczytowym, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° ,

kryte dachówką w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym lub dachy płaskie,

i) wysokość zabudowy - od 8,0m do 9,0m;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem A1RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe;

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

a) dla części terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony

konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się:

- budowę, przebudowę i rozbudowę budynków i budowli związanych z produkcją rybacką oraz obiektów

w zakresie usług bytowych w tym w szczególności handlu produktami własnymi, zgodnie

z przeznaczeniem terenu,
- urządzenia towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz miejsca na maszyny rolnicze na potrzeby gospodarstwa;

4) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynków - max. 11m,

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

dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 2.

Tereny zieleni i wód

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Ścinawa Niemodlińska

i Młynówka;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla części terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony

konserwatorskiej,

b) dopuszcza się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 27

- lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem A1WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady użytkowania – staw hodowlany i rekreacyjny,

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

c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej oraz wprowadzenia nasadzeń przesłaniających widok

na zamek,

d) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia hydrotechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- budowle i urządzenia związane z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją, w tym obiekty towarzyszące takie

jak: pomosty, kładki oraz obiekty i urządzenia małej architektury,

- nasadzenia zieleni pod warunkiem, że nie będą one nie może przesłaniały widoku na zamek,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem A4WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady użytkowania – stawy hodowlane,

b) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji, w tym budowle upustowe i piętrzące

zgodnie z przepisami odrębnymi,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu- tereny zieleni nieurządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zieleń niską i wysoką, w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia śródpolne,

b) nakazuje się nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków zgodnie z występującym siedliskiem;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 28

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem A1ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,

- urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to

konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,

b) ustala się wprowadzanie upraw i zalesiania terenów zgodnych z siedliskiem,

c) zakazuje się zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny

i zmian w stosunkach wodnych;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe- tereny zieleni niskiej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się zieleń niską, w tym w strefie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV/400kV,

trawiastą oraz urządzoną typu skwerowego,

b) dopuszcza się ogrody przydomowe,

c) zakazuje się trwałych nasadzeń drzew i krzewów;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami: A1ZP, A2ZP, A3ZP ustala się:

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

Rozdział 3.

Tereny zabudowy usługowej

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi bezpieczeństwa publicznego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę posterunku policji oraz jednostki ratowniczej Państwowej Straży Pożarnej,
 - b) dla terenu A1UP obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, a dla terenu A2UP ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,
 - c) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu, w tym budynki gospodarcze, garażowe i magazynowe oraz urządzenia towarzyszące,
 - korzystanie dla terenu A1UP z miejsc postojowych samochodu w ramach terenu B1KP,
 - d) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,50,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - max. 1,00;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wysokość zabudowy - max. 10,0m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem A1UP - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połąci dachowych - max. 35°, dla terenu oznaczonego symbolem A2UP - dachy płaskie;
4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

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

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

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

a) dla terenu A1UO obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej, dla terenu A2UO

obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dla terenu A3UO obowiązują ustalenia dla

strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków oraz uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem

terenu, z wyłączeniem budynku na terenie A3UO (oficyna zamkowa), który pozostawia się w niezmienionej formie,

- urządzenia towarzyszące,

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

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,40,

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 30

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

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

a) wysokość budynków - max. 10,0 m,

b) dachy płaskie;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

przedsiębiorstw;

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

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

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

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

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku,

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

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,35,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej- min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy- max. 1,00,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca dla każdego zatrudnionego oraz -
co najmniej
4 miejsca postojowe dla interesantów lub klientów, a w przypadku usług ogólnodostępnych
oraz - co
najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

a) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku od
strony ul. Bohaterów

Powstań Śląskich,

b) geometria dachów dowolna;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4
ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki,
oświaty

i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i
urządzenia towarzyszące w tym
infrastruktura techniczna;

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

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

b) dopuszcza się:

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku lub jego wymianę zgodnie z
przeznaczeniem

terenu, z dopuszczeniem przeznaczenia mieszanego tj. zabudowy mieszkaniowej i
usługowej,

- lokalizację garaży wyłącznie, jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku,

c) nakazuje się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 31

- zachowanie istniejącego układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy od ul.
Kilińskiego,

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

- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni terenu - max. 0,80,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca dla każdego zatrudnionego oraz
miejsca

postojowe dla interesantów lub klientów w ilości - co najmniej 1 miejsce na każde 50m²
powierzchni

użytkowej usług, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co
najmniej 2,

- wskaźnik intensywności zabudowy - dostosować do wymagań konserwatorskich z
uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni terenu oraz wysokości
zabudowy,

e) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

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

a) wysokość zabudowy - max. 12,0m,

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

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty

i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej

ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejący budynek byłej plebanii ewangelickiej z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy,

c) dopuszcza się:

- do czasu zabudowy terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu, zagospodarowanie zielenią niską trawiastą

lub w formie urządzonych skwerów bez trwałych nasadzeń,

- uzupełnienie zabudowy od strony Rynku poprzez zamknięcie pierzei zabudowy zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy,

- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,

- uzupełnienie zabudowy od strony Rynku dopuszczalne jest z zastosowaniem współczesnych materiałów

i rozwiązań konstrukcyjnych,

d) nakazuje się wykończenie ścian zewnętrznych z elementami cegły klinkierowej dostosowane do budynku

byłej plebanii,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,40,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy - max. 2,00;

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

a) wysokość zabudowy - do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dach dwuspadowy z kalenicą prostopadłą do Rynku o kątach nachylenia połaci dachowych od 45° do 50°;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 32

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A4U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty

i wychowania i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleni towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące w tym

infrastruktura techniczna;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków;

b) dopuszcza się:

- zabudowę usługową w pierzei Rynku,

- rozbudowę i przebudowę budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- przebudowę poddaszy na użytkowe,

- lokalizację garaży wyłącznie, jako wbudowanych lub dobudowanych, pod warunkiem nie usytuowania

wjazdu od strony elewacji frontowej,

- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,

- rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,

c) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych,

d) nakazuje się:

- porządkowanie wnętrza blokowych zawartych między zabudową usytuowaną przy Rynku, a zabudową ul.

Kilińskiego po jej południowej części poprzez likwidację zabudowy o złym stanie technicznym niepodlegającej ochronie konserwatorskiej oraz kolidującej z wymogami tej ochrony, a uzyskane wnętrza

zagospodarować zielenią ozdobną typu skwerowego,

- zachowanie istniejącego układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy od Rynku, jak

również w ciągu ul. Kilińskiego,

- zachowanie wysokości zabudowy, geometrii i materiału pokrycia dachu,

- zachowanie w zabudowie od strony Rynku detali architektonicznych, układu otworów okiennych

i drzwiowych,

- sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy z dopuszczeniem innego usytuowania

budynków przy spełnieniu wymogów konserwatorskich,

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

- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni terenu - max. 0,80,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,

- wskaźnik intensywności zabudowy – dostosować do wymagań konserwatorskich z uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni terenu oraz wysokości zabudowy;

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

a) w przypadku rozbudowy budynków lub przebudowy pierzei dostępnej od strony ulicy Kilińskiego wysokość

zabudowy nie może być wyższa, niż wysokość budynków istniejących na działkach sąsiednich oraz budynku

tworzącego pierzeję dostępną od strony Rynku,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 33

b) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, dostosowane do geometrii dachów budynków

usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty

i wychowania, kultury, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w tym plac targowy z szaletem

publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejący budynek usługowy,

- b) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów i urządzeń handlowych targowiska,
- c) ustala się zagospodarowanie terenu targowiska jednolitymi straganami targowymi w formie otwartych lub półotwartych pawilonów z lekkimi przezroczystymi lub półprzezroczystymi zadaszeniami, usytuowanie obiektów nie może zasłaniać zabytkowego muru obronnego; który należy wyeksponować i poddać konserwacji,
- d) nakazuje się oświetlenie terenu targowiska,
- e) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- f) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,60,
- g) miejsca postojowe w ramach miejsc ogólnie dostępnych na parkingach terenowych oraz przyjezdniowych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.
- § 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: A6ZP, A6U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury oraz teren zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe z wyłączeniem usług opieki zdrowotnej, społecznej, handlu i rzemiosła usługowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji, plenerowe obiekty kultury i wystawiennictwa, obiekty małej architektury (instalacje, pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i informacyjne o zamku) infrastruktura techniczna w tym oświetlenie;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w strefie konserwatorskiej obejmuje zamek gotycko – renesansowy z murem i bramą wjazdową oraz otaczający go park, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, w skład którego wchodzi zamek Prażmów nr rej. 20/50 z 22.05.1950, w tym:
- oficyna i stajnia zespołu zamkowego nr rej.848/64 z 08.05.1964r.,
 - budynek bramny zamku nr rej. 849/64 z 08.05.1964r.,
 - most zamkowy nad dawną fosą nr rej.850/64 z 08.05.1964r.,
 - mur z basteją w parku zamkowym nr rej.852/64 z 08.05.1964r.,
 - park nr rej.87/83 z 13.10.1983r.; 852/64 z 08.05.1964r.,
- b) zachowania wymaga istniejący układ zabudowy: zewnętrzny i wewnętrzny wystrój zawierający elementy o wartościach kulturowych terenu oraz zabytkowy drzewostan parku zamkowego,
- c) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- d) dopuszcza się:
- Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 34
- wprowadzenie funkcji usługowych o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym wyłącznie do istniejących obiektów,
 - funkcje o przeznaczeniu uzupełniającym dopuszczalne także na terenie parku,
- e) nakazuje się:
- lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnej, z wyjątkiem oświetlenia,

- uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed podjęciem jakichkolwiek działań na wykonywanie wszelkich zmian funkcjonalnych wprowadzanych do obiektów, ich przebudowę wewnętrzną i zewnętrzną, lokalizację nowych obiektów oraz zagospodarowanie zespołu zamkowego – parkowego;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej- usługi administracji;
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi turystyki, oświaty i wychowania, kultury, usługi z zakresu

obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę istniejących budynków,

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

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,40,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy - max. 2,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego dla każdego zatrudnionego oraz - co

najmniej 10 miejsc postojowych dla interesantów lub klientów, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób

zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

a) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku od strony ul. Bohaterów

Powstań Śląskich,

b) dachy o dowolnej geometrii;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi turystyki i gastronomii, usługi z zakresu

obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy, bez zmiany gabarytów,

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

c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wskaźnik powierzchni biologicznie

czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 35

d) miejsca postojowe na samochody w ramach parkingu oznaczonego symbolem A5KP;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi turystyki, usługi bytowe, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy bez zmiany gabarytów,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych

w gminnej ewidencji zabytków,

c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wskaźnik wielkości

powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

d) miejsca postojowe na samochody - w ramach parkingów publicznych;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, administracji, usługi z zakresu

obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i opieki społecznej, oświaty i wychowania;

2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleń, urządzenia towarzyszące;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy zgodnie z przeznaczeniem

terenu oraz zieleń zlokalizowaną od frontu działki, którą należy wzbogacić m.in. o gatunki występujące

w istniejących nasadzeniach,

c) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacji,

d) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0, 20,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,70,

- wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca dla każdego zatrudnionego oraz co najmniej -

10 miejsc postojowych dla interesantów lub klientów, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków - wysokość zabudowy oraz

geometria dachu - jak w stanie istniejącym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem A11U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu

obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki administracyjne i socjalne, zieleń urządzona, parkingi;

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 36

a) utrzymuje się w formie niezmienionej gabaryty i geometrię dachu oraz wystrój elewacji obiektu tartaku

z dopuszczeniem przebudowy na cele usługowe,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” i „E” ochrony konserwatorskiej,

c) dopuszcza się:

- uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego, co

najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku lokalizacji

usług ogólnodostępnych - co najmniej 4 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) dachy główne dwuspadowe w układzie szczytowym o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,

kryte dachówką w kolorze czerwonym lub czerwono – brązowym,

b) wysokość budynków - od 8,0m do 9,0m;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury (pomniki, posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe

i informacyjne), zieleń, infrastruktura techniczna;

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

a) ochronie prawnej podlega zabytkowy Rzymsko – Katolicki kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia N.M.

Panny z obiektami plebanii wpisanymi do wojewódzkiego rejestru zabytków,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych

w gminnej ewidencji zabytków,

c) wszelkie zmiany funkcjonalne wprowadzane do obiektów, w tym ich przebudowa wewnętrzna i zewnętrzna,

rewaloryzacja budynku plebanii i lokalizacja nowych obiektów, zagospodarowanie terenu zielenią

i obiektami małej architektury, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) zachowania wymaga zewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie,

e) niezabudowana część działki powinna być zagospodarowania zielenią urządzoną typu parkowego

z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury,

f) wyklucza się zabudowę w części frontowej działki oraz w sposób ograniczający lub pogarszający

ekspozycję: kościoła, zasadniczych budynków plebani oraz fragmentów ogrodzenia,

g) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 37

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub

przedsiębiorstw, usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące, mała architektura, zielen towarzysząca;

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

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

b) dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na cele usługowe oraz urządzenia

towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu -- max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,60 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość zabudowy nie może być wyższa niż przylegający do terenu od strony wschodniej budynek

mieszkalny nr 2 przy ulicy Drzymały,

b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia kalenicy od 40° do 45° kryte dachówką ceramiczną karpiówką

w kolorze naturalnym,

c) kalenica główna równoległa do frontu działki;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności

lub przedsiębiorstw, usługi zdrowia, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące, mała architektura, zielen towarzysząca;

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

a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z przeznaczeniem terenu, przebudowę, rozbudowę

i nadbudowę budynków na cele usługowe oraz urządzenia towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,70,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,60 do 1,00,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego oraz miejsca postojowe dla klientów w ilości - co najmniej 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług oraz miejsca postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość zabudowy - max. 12,0m,
 - b) geometria dachów dowolna;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia;
Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 38

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia małej architektury, zieleń towarzysząca;

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

a) utrzymuje się w formie niezmienionej budynek dawnego szpitala zamkowego św. Jadwigi z 1860r.,

b) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

c) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków współczesnych i niepodlegających ochronie, oraz lokalizację nowych

budynków i urządzeń towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- likwidację budynków nieużytkowanych i w złym stanie technicznym,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,50,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,35,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków nowo projektowanych oraz rozbudowywanych - max. 12,0m,

b) geometria dachu dla budynków rozbudowywanych - jak geometria dachu zasadniczego; dla nowych

budynków dachy dwuspadowe,

c) układ kalenicy - dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 4.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem dokonywania remontów dla

poprawy warunków zamieszkania i warunków lokalowych pomieszczeń usługowych,

c) dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową w formie wymiany lub uzupełnienia brakującej zabudowy w pierzejach ulicy

Bohaterów Powstań Śląskich, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą, ukształtowaniem bryły budynku, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy

miasta, zachowując szerokości frontów wynikające z historycznych (lokacyjnych) podziałów parcelacyjnych,

- zabudowę usługową w zakresie usług bytowych, obsługi ludności i przedsiębiorstw z wykluczeniem

lokalizacji usług w formie pawilonów,

- zabudowę mieszkaniowo - usługową, przy czym usługi należy sytuować w szczególności w parterze

budynku,

- przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów

zabytkowych,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 39

- przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, a zabudowę okien połaciowych wyłącznie od

strony podwórka,

- likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi,

- lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,

mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony elewacji

frontowej,

- rozbiorę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną;

d) nakazuje się:

- sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy,

- wydzielanie wewnątrz poszczególnych bloków poprzez obrzeżną zabudowę, wprowadzanie ażurowych

murów i ogrodzeń lub zimozielonych żywopłotów strzyżonych,

- dostosowanie linii nowej zabudowy do linii historycznie wykształconych - obowiązujących,

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

- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,70,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy należy dostosować do wymagań konserwatorskich z uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej oraz wysokości

zabudowy,

- miejsca postojowe na samochody w ilości - co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, a dla części

usługowej w ramach parkingów ogólnodostępnych,

f) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym usługi

bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, wbudowane w budynek mieszkalny lub

realizowane w obiektach wolno stojących;

- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty

i urządzenia towarzyszące, miejsca postojowe dla samochodów;

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

- a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem dokonywania remontów dla

poprawy warunków zamieszkania i warunków lokalowych pomieszczeń usługowych,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 40

- c) dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową, w formie wymiany lub uzupełnienia brakującej zabudowy w pierzejach ulic:

Podwale, Drzymały, Lompy, Strażackiej, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą,

ukształtowaniem bryły budynku, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy

miasta, zachowując szerokości frontów wynikające z historycznych (lokacyjnych) podziałów parcelacyjnych,

- zabudowę usługową w zakresie usług bytowych, obsługi ludności i przedsiębiorstw,

- zabudowę mieszkaniowo - usługową, przy czym usługi należy sytuować w szczególności w parterze

budynku,

- przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów

zabytkowych,

- przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, a zabudowę okien połaciowych wyłącznie od

strony podwórka,

- likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi,

- lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,

mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,

- rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,

d) nakazuje się:

- zachowanie istniejących kwartałów zabudowy w niezmienionej formie pod względem wysokości

zabudowy, formy dachów, linii zabudowy jako historycznie obowiązującej,

- sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy,

- wydzielanie wewnątrz poszczególnych bloków poprzez obrzeżną zabudowę, wprowadzanie ażurowych

murów i ogrodzeń lub zimozielonych żywopłotów strzyżonych,

- dostosowanie linii nowej zabudowy do linii historycznie wykształconych - obowiązujących,

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

- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,70,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- miejsca postojowe na samochody - w ramach parkingów ogólnodostępnych,

- wskaźnik intensywności zabudowy – dostosować do wymagań konserwatorskich z uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wysokości

zabudowy,

f) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;

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

a) wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków funkcji podstawowej istniejących

na działkach sąsiednich oraz wysokości budynków dostępnych od strony Rynku,

b) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna uwzględniać

historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,

c) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia - max. 45° dostosowane do

geometrii dachów budynków usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 41

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane

w obiektach wolno stojących;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty

i urządzenia towarzyszące, miejsca postojowe dla samochodów;

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

a) zabudowę położoną w strefie „A” ochrony konserwatorskiej z ukształtowaną zabudową pierzeją w tym:

mieszkańczą i usługową w obrębie historycznych murów miejskich adaptuje się z
możliwością
dokonywania remontów w celu poprawy warunków zamieszkania i warunków lokalowych
pomieszczeń
usługowych,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów
ujętych

w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) dopuszcza się:

- rozbudowę i przebudowę budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, zabudowę okien połaciowych
wyłącznie od strony

podwórka,

- likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi,

- przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących
obiektów

zabytkowych,

- lokalizację garaży wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków

mieszkalnych,

mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nie usytuowania wjazdu od strony
elewacji

frontowej,

- rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie
konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,

- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych;

d) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych,

e) nakazuje się:

- zachowanie istniejących kwartałów zabudowy w niezmienionej formie pod względem:
wysokości

zabudowy, formy dachów, linii zabudowy, jako historycznej obowiązującej od strony ulic:

Rynku,

Drzymały i Porzeczej,

- zachowanie wystroju elewacji frontowych od strony Rynku oraz układu otworów okiennych
i drzwiowych,

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

- tynki elewacji w pastelowych kolorach,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej -
max. 0,70,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy - dostosować do wymagań konserwatorskich z
uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz
wysokości

zabudowy,

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

a) w przypadku rozbudowy budynków lub uzupełniania pierzei dostępnej od strony ulicy
Drzymały, wysokość

zabudowy nie może być wyższa niż wysokość budynków istniejących na działkach
sąsiednich oraz

budynków tworzących pierzeję dostępną od strony Rynku,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 42

b) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, dostosowane do geometrii dachów
budynków

usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, usługi zdrowia;

2) przeznaczenie uzupełniające - zielen towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;

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

a) dla terenu oznaczonego symbolem A9MW,U obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej

oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a dla terenu oznaczonego symbolem

A14MW,U ustalenia dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej

ewidencji zabytków,

b) zakazuje się wszelkich ingerencji budowlanych w przylegające do budynku fragmentu muru obronnego na

terenie A9MW,U,

c) adaptuje się istniejącą zabudowę ujętą w gminnej ewidencji zabytków z możliwością dokonywania

remontów i przebudowy zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnik

intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- miejsca postojowe na samochody - co najmniej 4;

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

geometria dachu - jak w stanie istniejącym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 62. Dla terenów oznaczonych symbolami: A3MW,U, A4MW,U, A10MW,U, A11MW,U, A12MW,U,

A13MW,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, usługi zdrowia;

2) przeznaczenie uzupełniające - zielen towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową, jako jej wymiana lub uzupełnienie brakującej

zabudowy w pierzei Rynku,

- uzupełnianie plomb w pierzei zabudowy w ciągu ulicy Kilińskiego nawiązującej w charakterze do zabudowy istniejącej,
 - rozbudowę i przebudowę budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - przebudowę poddaszy na cele mieszkalne i użytkowe, a zabudowę okien połaciowych - wyłącznie od strony podwórka,
 - likwidację mieszkań w parterach budynków z przeznaczeniem na usługi, przebudowę parterów w budynkach zabytkowych z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych, Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 43
 - lokalizację garaży wyłącznie, jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem nieusytuowania wjazdu od strony elewacji frontowej,
 - rozbiórkę budynków gospodarczych, garażowych i usługowych niepodlegających ochronie konserwatorskiej lub kolidujących z tą ochroną,
 - miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,
- c) nakazuje się:
- porządkowanie wewnątrz blokowych zawartych między zabudową usytuowaną przy Rynku, a zabudową ul. Kilińskiego po jej południowej części, poprzez likwidację zabudowy o złym stanie technicznym niepodlegającej ochronie konserwatorskiej oraz kolidującej z wymogami tej ochrony,
 - zagospodarowanie niezabudowanych wewnątrz blokowych zielenią ozdobną typu skwerowego,
 - zachowanie istniejącego układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy od Rynku oraz w ciągu ul. Kilińskiego,
 - zachowanie wysokości zabudowy, układu kalenicy i materiału pokrycia dachu,
 - zachowanie w zabudowie od strony Rynku detali architektonicznych, układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - sytuowanie budynków w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy z dopuszczeniem innego usytuowania budynków przy spełnieniu wymogów konserwatorskich;
 - dachy strome kryte dachówką w kolorach: czerwonym, czerwono – brązowym,
 - tynki elewacji w pastelowych kolorach,
- d) ustanawia się:
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,70,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - dostosować do wymagań konserwatorskich z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wysokości zabudowy,
- e) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) w przypadku rozbudowy budynków lub uzupełniania pierzei dostępnej od strony ulicy Kilińskiego wysokość zabudowy nie może być wyższa niż wysokość budynków istniejących na działkach sąsiednich oraz budynków tworzących pierzeję dostępną od strony Rynku,

b) geometria dachów - dachy o połaciach symetrycznych, dostosowane do geometrii dachów budynków

usytuowanych w zespole zabudowy wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się :

- przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków w celu polepszenia warunków użytkowych,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 44

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako uzupełnienie brakującej zabudowy, nawiązującej

w charakterze do zabudowy istniejącej,

- zabudowę wielorodzinną z usługami sytuowanymi w parterze budynku lub lokalizowane w ramach lokalu

mieszkalnego,

- lokalizację garaży wyłącznie, jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków zasadniczych, pod

warunkiem nieusytuowania wjazdu od strony ulicy Kilińskiego,

c) nakazuje się:

- zachowanie istniejącej zabudowy w niezmienionej formie pod względem wysokości zabudowy, formy

dachów i linii zabudowy, jako historycznie obowiązującej,

- zachowanie układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy istniejącej w ciągu ul.

Kilińskiego,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,50,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,

- wskaźnik intensywności zabudowy - dostosować do wymagań konserwatorskich z uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wysokości

zabudowy,

- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych;

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

a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość budynków mieszkalnych do kalenicy dachu sytuowanej w linii zabudowy w ciągu ulicy

Kilińskiego nie może być wyższa:

- od budynku istniejącego w sąsiedztwie, a w przypadku różnych wysokości budynków na działkach

sąsiednich należy nową zabudowę dostosować do budynku wyższego,

- od najwyższego budynku istniejącego w ciągu zwartej zabudowy,

c) wysokość budynków garażowych - do 3,0m;

d) dachy budynków :

- spadziste, o kącie nachylenia, jak dach budynku na sąsiedniej działce, z dopuszczeniem tolerancji do 5°,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym i czerwono brązowym,

- dopuszczalne lukarny, wykusze i okna dachowe doświetlające poddasze;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia towarzyszące;

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

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy w celu polepszenia warunków

użytkowych oraz przebudowę budynków z przeznaczeniem na cele usługowe,

c) ustanawia się:

- zachowanie układu zabudowy w zakresie obowiązującej linii zabudowy w ciągu ul.

Drzymały i Podwale,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 45

- zachowanie istniejącej zabudowy w niezmienionej formie pod względem wysokości zabudowy, formy

dachów i linii zabudowy jako historycznie obowiązującej,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy – dostosować do wymagań konserwatorskich z uwzględnieniem

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wysokości

zabudowy,

- miejsca postojowe na samochody w ramach parkingów ogólnodostępnych,

d) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków;

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

a) wysokość zabudowy nie może przesłaniać zabudowy starego miasta od strony południowej oraz nie może

przekraczać wysokości budynków nr 8-10 przy ulicy Drzymały,

b) formę, bryłę i dach budynków należy dostosować do historycznej zabudowy w tej części miasta,

c) dachy spadziste, o kątach nachylenia jak dachy budynków usytuowanych wzdłuż ulicy Drzymały i Podwale

w ramach terenu objętego liniami rozgraniczającymi, z tolerancją do 5°,

d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym i czerwono brązowym;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez możliwości dalszej rozbudowy,

b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych

w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) zakazuje się wszelkich ingerencji budowlanych w przylegające do budynków fragmenty muru obronnego na

terenach oznaczonych symbolami: A4MN i A5MN,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - jak w stanie

istniejącym,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

wysokość budynków i geometrię dachu bez możliwości ich nadbudowy;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

wbudowane w budynek mieszkalny;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej

ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 46

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu,

c) usytuowanie budynków garażowych wyłącznie, jako wbudowanych lub dobudowanych do budynków

mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, pod warunkiem niesytuowania wjazdu od strony

elewacji frontowej,

d) dopuszcza się:

- lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w lukach zabudowy istniejącej, lub jako wymiana budynków,

- przebudowę poddasza na cele użytkowe oraz zabudowę okien połaciowych,

- lokalizację w parterach budynków usług,

- urządzenia towarzyszące,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) wysokość budynku - max. 10,0m,

b) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40°

- 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,

c) kierunek kalenicy głównej - zachować jak w stanie istniejącym, a na terenach niezabudowanych zgodnie

z kierunkiem kalenicy, jak na terenach sąsiednich o tym samym przeznaczeniu;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 67. Dla terenu oznaczonego symbolem A12MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na

rysunku planu,

b) zakazuje się przebudowy i nadbudowy bryły budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji

zabytków od strony frontowej,

c) dopuszcza się w lukach zabudowy nowe budynki mieszkalne, budynki garażowe oraz urządzenia

towarzyszące,

d) nakazuje się dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie

bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,35,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 47

- wysokość budynku - max. 9,0m,

- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 45° do 50°, pokryte dachówką lub

materiałem dachówko - podobnym,

- kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki,

b) budynki garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,0m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 40°;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 68. Dla terenów oznaczonych symbolami: A7MN, A13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
 - c) zakazuje się przebudowy i nadbudowy bryły budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków od strony frontowej,
 - d) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, remontu oraz termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
 - e) dopuszcza się w lukach zabudowy nowe budynki mieszkalne, garażowe oraz urządzenia towarzyszące,
 - f) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,35,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
 - wskaźnik miejsc postojowych- co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynku - - max. 10,0m,
 - geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,
 - geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachu budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połąci dachowej z tolerancją do $\pm 5^\circ$,
 - b) budynki garażowe:
 - wysokość budynków - max. 4,0m,
 - dachy jednospadowe płaskie;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 69. Dla terenów oznaczonych symbolami: A8MN, A9MN, A10M, A11MN, A14MN, A15MN, A16MN

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub wyłącznie w zabudowie

szeregowej bez możliwości mieszania obu rodzajów zabudowy na danym terenie
wyznaczonym liniami
rozgraniczającymi,

- urządzenia towarzyszące,

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

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -
max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,15 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla
1 budynku
mieszkalnego.

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

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

b) dachy dla budynków wolno stojących dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci
dachowych o kątach

nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-
podobnym; dla

budynków w zabudowie szeregowej płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu
połaci dachowych

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

c) kalenica główna dachu - dla budynków wolnostojących usytuowana prostopadle do frontu
działki, dla

budynków w zabudowie szeregowej równoległa do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4
ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

b) dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami wbudowanymi lub dobudowanymi do
budynku

zasadniczego,

- urządzenia towarzyszące;

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -
max.0,25,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na
1 mieszkanie

oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni części usługowej, w tym -
co najmniej

2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) zasady kształtowania zabudowy w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) wysokość budynku- od 7,0m do 7,5m,

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

c) kierunek kalenicy głównej - prostopadła do drogi A6KDD;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 49

3) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami dobudowanymi, wbudowanymi w bryłę

budynku zasadniczego lub zlokalizowaną w obiektach wolnostojących oraz urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,2 do 0,6,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie

oraz 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni części usługowej;

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

a) budynek mieszkalny:

- wysokość budynku - od 8,0m do 9,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym lub dachy płaskie,

- kierunek kalenicy głównej - równoległa do drogi A1KDL,

b) budynek usługowy:

- wysokość budynku - max. 9.0m,

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

materiałem dachówko-podobnym lub dachy płaskie,

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

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane

w obiektach wolno stojących;

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

a) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny i gospodarczy z dopuszczeniem jego przebudowy i remontu

zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

c) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie

bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

d) dopuszcza się:

- lokalizację nowej zabudowy, przebudowę poddasza na cele użytkowe oraz zabudowę okien połączonych,

- urządzenia towarzyszące,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 50

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz miejsca

postojowe na samochody dla funkcji usługowej w ilości- co najmniej 1 miejsce na każde 50m²

powierzchni usługowej, w tym miejsca dla osób wyposażonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej

2;

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

a) wysokość zabudowy - nie może być wyższa niż wysokość istniejących na terenie budynków,

b) dach dwuspadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od

40° do 45°, pokryty dachówką ceramiczną karpieńką w kolorze naturalnym,

c) kierunek kalenicy głównej - prostopadła lub równoległa do kalenic istniejących na terenie budynków;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 5.

Tereny komunikacji i infrastruktury

§ 73. Dla terenu oznaczonego symbolem A1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza - powiatowa;

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

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

b) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie

z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach

rograniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,

d) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, wzdłuż terenów przewidzianych pod zabudowę chodnik

jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej oraz parkingu przyjezdniowego,

e) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg

o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,

f) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą

zarządcy drogi;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 74. Dla terenu oznaczonego symbolem A1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna lokalna - gminna;

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

a) dla części terenu zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „K” ochrony

konserwatorskiej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla odcinków nowo projektowanych jezdni - min.

5m, chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami: A1KDD, A3KDD, A4KDD, A5KDD, A6KDD, A7KDD, A9KDD,

A10KDD, A11KDD, A12KDD, A13KDD, A14KDD, A15KDD, A16KDD, A17KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 51

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla strefy „A”, „B”, „K” i „E” ochrony konserwatorskiej zgodnie z oznaczeniami na

rysunku planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

c) przekrój drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem urządzenia drogi w postaci ciągu pieszo –

jezdnego, w tym jezdni - min. 5m,

d) chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej na terenach, gdzie szerokość w liniach

rograniczających pozwala na jej lokalizację;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

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

w gminnej ewidencji zabytków (pomnik Św. Floriana, latarnia),

b) przekrój drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem urządzenia drogi w postaci ciągu

pieszego,

c) utrzymuje się istniejącą nawierzchnię kamienną wokół latarni,

d) w przypadku przebudowy drogi ustala się nawierzchnie z drobnowymiarowych elementów z przewagą

z kamienia naturalnego,

e) teren w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika Św. Floriana należy wyeksponować i zagospodarować zielenią

niską trawiastą,

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

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;

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

a) dla terenu oznaczonego symbolem A2KDW obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,

a dla terenu oznaczonego symbolem A4KDW ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,

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

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

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami A3KDW, A5KDW, A6KDW, A7KDW, A8KDW, A9KDW ustala

się

1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;

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

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

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0m do 10,0m - jak na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 52

1) przeznaczenie podstawowe – tereny miejsc postojowych;

2) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) obowiązują ustalenia określone dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej;

4) obowiązek zapewnienia miejsca postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości, co najmniej

1 miejsce postojowe na 15 miejsc ogólnodostępnych;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 80. Dla terenu oznaczonego symbolem A4KP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren miejsc postojowych;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi

turystyki;

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

zasady zabudowy:

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

b) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów zasłaniających mury obronne;

c) nakazuje się:

- wprowadzenie zieleni niskiej w pasach dzielących oraz od strony muru obronnego,

- zastosowanie nawierzchni utwardzonych z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia

naturalnego, a na terenach miejsc postojowych dopuszczalne ażurowe,

- zapewnienie miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej

1 miejsce postojowe na 20 miejsc ogólnodostępnych,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,19,

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

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

§ 81. Dla terenu oznaczonego symbolem A5KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem A8U;
- 2) zasady zagospodarowania dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 3) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 1 miejsce;
- 5) nawierzchnię przepuszczalną;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu - elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 53

- a) istniejące obiekty transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
- b) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- c) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
- d) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- e) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;

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

§ 83. Dla terenu oznaczonego symbolem A1T ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – telekomunikacja;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - b) utrzymuje się teren publicznych urządzeń telekomunikacyjnych i łączności bezprzewodowej,
 - c) utrzymuje się istniejącą stację bazową telefonii komórkowej i sieci bezprzewodowej wraz z wieżą,
 - d) dopuszcza się anteny nadawczo - odbiorcze i radiowe oraz urządzenia techniczne towarzyszące zlokalizowane w kontenerach stosownie do przeznaczenia terenu, pod warunkiem spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - f) nakazuje się obowiązek ogrodzenia terenu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

DZIAŁ III.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „B”

Rozdział 1.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 84. Dla terenów oznaczonych symbolami B1R, B2R, B3R, B4R, B5R, B6R, B7R, B8R, B9R, B10R, B11R, B12R, B13R, B14R, B15R, B16R, B17R, B18R, B19R, B20R, B21R, B22R, B23R, B24R, B25R, B26R, B27R

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu B14R obowiązują ustalenia dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej;
 - b) dopuszcza się:
 - drogi transportu rolnego oraz ścieżki rowerowe,
 - zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
 - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit.c, tiret jeden,
 - urządzenia melioracji wodnych,
 - c) zakazuje się:
 - lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych, Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 54
 - lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla części terenów oznaczonych symbolami B3RZ, B4RZ, B6RZ zgodnie oznaczeniem na rysunku planu obowiązują ustalenia dla strefy „E” ochrony konserwatorskiej,
 - b) nakazuje się zachowanie:
 - łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,
 - obudowy cieków wodnych,
 - starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych tworzących krajobraz doliny rzeki,
 - c) dopuszcza się:
 - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zakazuje się:
 - wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,
 - lokalizacji nośników reklamowych,
 - lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,

- przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
- wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
- lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,
- stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;
3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem B3RM obowiązują ograniczenia w strefie ochrony sanitarnej cmentarza oraz ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej i ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dla części terenu oznaczonego symbolem B2RM obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) dla części terenu oznaczonego symbolem B1RM obowiązują ustalenia określone dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 55
 - d) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpieńska w kolorze naturalnym,
 - e) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować na zapleczu zabudowy jako wolno stojące lub przybudowane do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, jak dla przyległej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) dopuszcza się:
 - przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków, w tym mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolniczą,
 - lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
 - urządzenia towarzyszące,
 - lokalizację budynków inwentarskich oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP, z wyłączeniem zwierząt futerkowych;

h) ustanawia się:

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

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

a) budynki mieszkalne:

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

- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) pozostałe budynki:

- wysokość budynków garażowych - max. 6,0m,
- wysokość budynków gospodarczych, w tym magazynowych i inwentarskich - max. 10,0m,
- dachy jedno lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub

materiałem dachówko-podobnym,

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

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 87. Dla terenu oznaczonego symbolem B1ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;

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

a) dopuszcza się:

- lokalizację altan i budynków gospodarczych,
- lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury w tym ogrodowej, ławek oraz urządzeń do zbierania odpadów,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 56

- lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

- lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

c) ustanawia się:

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

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

a) wysokość zabudowy - max. 5,0 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25 m²,

c) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 88. Dla terenów oznaczonych symbolami: B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B7MN, B8MN,

B36MN, B39MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,
 - b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpówka w kolorze naturalnym,
 - c) dopuszcza się:
 - przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych,
 - urządzenia towarzyszące,
 - d) nakazuje się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojące lub przybudowane do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynku - - max. 8,0m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
 - kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe:
 - wysokość budynków - max. 4,5m,
 - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - kierunek kalenicy -prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;
 - 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.
- § 89. Dla terenów oznaczonych symbolami: B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B16MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B9MN, B10MN, B12MN oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B11MN, B16MN obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony

konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków

mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i garażowych,

- usługi w ramach istniejącej zabudowy mieszkalno – gospodarczej oraz wolno stojącej gospodarczej

i magazynowej oraz jako lokale usługowe w wolno stojącym budynku mieszkalnym zajmujące nie więcej

niż 30% jego powierzchni użytkowej,

- urzędnia towarzyszące,

- wydzielanie dojazdów do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych o następujących parametrach:

minimalna szerokość dojazdu w postaci ciągu pieszo – jezdni 7m w liniach

rozgraniczających, dojazdy

ślepe winny być zakończone zatoką o parametrach - min.15m x 15m,

c) nakazuje się:

- zachowanie w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego oraz uzupełnienia zabudowy o budynek

mieszkalny w lukach istniejącej zabudowy, istniejącej historycznej linii zabudowy od frontu działki,

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

- lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojące lub

przybudowane do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia odległości od zewnętrznej

krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki budowlanej - -

max.0,35,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,55,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego oraz - co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 8,0m,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 58

- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej

od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,

- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

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

dachówko-podobnym,

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

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa rekreacji indywidualnej;

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

a) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki rekreacji indywidualnej, budynki gospodarcze i garażowe,

- urządzenia towarzyszące,

- wydzielanie dojazdów do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych o następujących parametrach:

minimalna szerokość dojazdu w postaci ciągu pieszo – jezdni 7m w liniach

rozgraniczających, dojazdy

ślepe winny być zakończone zatoką o parametrach - min.15m x 15m,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

- wskaźniki intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne i rekreacji indywidualnej:

- wysokość budynków - max. 8,0m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach

nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równoległe do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

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

dachówko - podobnym,

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

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 91. Dla terenów oznaczonych symbolami: B34MN, B38MN, B13MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 59

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych

i gospodarczych oraz lokalizację nowych budynków mieszkalnych gospodarczych i garażowych i urządzeń

towarzyszących,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: B38MN, B13MN obowiązują ustalenia dla budynków ujętych

w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,

c) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

d) nakazuje się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno

stojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,25,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków - - max. 8,0m,

- geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów

budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,

- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć na zasadzie

kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połąci

dachowej z tolerancją $\pm 5^\circ$,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

- dachy płaskie jednospadowe lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połąci dachowej - max. 30° , pokryte

dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

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

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 92. Dla terenu oznaczonego symbolem B37MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

wbudowane w budynek mieszkalny;

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

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) obowiązują ograniczenia w zabudowie w strefie ochrony sanitarnej cmentarza,

c) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez możliwości dalszej rozbudowy

i przebudowy na cele mieszkalne,

d) dopuszcza się przebudowę budynku na cele usługowe oraz uzupełnienie zabudowy o budynki usługowe oraz

urządzenia towarzyszące,

e) nakazuje się:

- zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze

naturalnym,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 60

- lokalizację budynku usługowego na zapleczu zabudowy, jako przybudowanego do istniejącego budynku,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla jednego

budynku mieszkalnego, a w przypadku lokalizacji usług, dodatkowo - co najmniej 1 miejsce postojowe;

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

a) wysokość budynków - max. 9,0m,

b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną

w kolorze naturalnym,

c) kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,15 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) wysokość budynku - max. 9,0m,

b) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej

od 40° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

c) kalenica główna dachu - usytuowana prostopadłe do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 94. Dla terenów oznaczonych symbolami: B21MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN, B26MN, B27MN,

B28MN, B29MN, B30MN, B31MN, B32MN, B33MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 61

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) wysokość budynku - max.8,5m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie kalenicowo – szczytowym o symetrycznym nachyleniu

połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem

dachówko-podobnym,

c) kalenica główna dachu prostopadła do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 95. Dla terenu oznaczonego symbolem B35MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

wbudowane w budynek mieszkalny;

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

a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków

ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez możliwości dalszej rozbudowy,

c) dopuszcza się przebudowę budynku na cele usługowe,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnik

intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik miejsc postojowych - 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni usługowej;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków: dla istniejącego budynku ujętego

w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka

ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane

w obiektach wolnostojących oraz obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw i baz transportowych,

obiekty magazynowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: B3MN,U, B5MN,U oraz dla części terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1MN,U, B4MN,U, B6MN,U obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony

konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpówka w kolorze naturalnym,

c) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków oraz budowę nowych budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 62

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- wydzielanie dojazdów do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych o następujących parametrach:

minimalna szerokość dojazdu w postaci ciągu pieszo – jezdni 7m w liniach rozgraniczających, dojazdy

ślepe winny być zakończone zatoką o parametrach - min.15m x 15m,

d) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na

wolnym powietrzu, magazynowanie i składowanie materiałów wyłącznie w istniejących budynkach

gospodarczych oraz nowo projektowanych budynkach magazynowych;

e) nakazuje się:

- lokalizowanie w obowiązujących liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu, budynków

mieszkalnych, jako uzupełnienie zabudowy lub ich wymianę,

- lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych, jako wolno stojące lub przybudowane do

budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie

z przepisami odrębnymi,

f) ustanawia się:

- wskaźnik powierzchni wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy

mieszkaniowej - max.0,35, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - max. 0,45,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej - min. 0,60, dla

zabudowy mieszkaniowej z usługami - min. 0,40,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz - co

najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia

osób trzecich - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe:

- wysokość budynków - max. 8,0m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką,

- kierunek kalenicy - prostopadła do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. od 35° do 45°, pokryte dachówką lub

materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budynki usługowe i magazynowe:

- wysokość budynków - max. 8,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

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

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 97. Dla terenów oznaczonych symbolami: B2MN,U, B7MN,U, B8MN,U, B9MN,U,

B10MN,U, B11MN,U,

B12MN,U, B13MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane

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

realizowane wyłącznie w obiektach wolnostojących;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 63

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

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

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne oraz usługowe zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- dla terenu oznaczonego symbolem B10MN,U w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalną linią

zabudowy od strony drogi 1KDGP, a linią położoną w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni

drogi 1KDGP - urządzenia i obiekty budowlane, z wyłączeniem budynków mieszkalnych,

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

wolnym powietrzu,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - - max.0,40,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku

zatrudnienia osób trzecich - 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków - max. 9,0m,

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

dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy dowolny,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

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

dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - dowolny,

c) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 9,0m,

- dachy o dowolnym układzie połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte

dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zespołami garażowymi,

z dopuszczeniem remontu oraz termomodernizacji,

b) dopuszcza się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 64

- nowe budynki mieszkalne zlokalizowane w zespołach zabudowy z terenami przewidzianymi pod zieleń,

komunikację wewnętrzną, miejsca postojowe na samochody oraz przejścia piesze,

- urządzenia towarzyszące,

c) nakazuje się:

- lokalizowanie dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej miejsc postojowych w budynkach oraz

na parkingach terenowych bez możliwości lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,50,

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

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

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

mieszkalny;

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

a) wysokość budynków - max. 15,0m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci

dachowej od 25° do 40°,

c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 99. Dla terenów oznaczonych symbolami: B1MW, B2MW, B6MW, B10MW, B8MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

a) dla terenów oznaczonych symbolami: B1MW i B2MW obowiązują ustalenia określone dla strefy „B”

ochrony konserwatorskiej,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji

z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) zakazuje się rozbudowy budynków mieszkalnych,

d) dopuszcza się:

- budynki garażowe zlokalizowane w zespołach zabudowy - na jej zapleczu,

- przebudowę istniejących budynków gospodarczych na garaże,

- urządzenia towarzyszące,

e) nakazuje się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków od strony frontu działki,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,50,

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

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

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

mieszkalny.

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków mieszkalnych - jak w stanie istniejącym,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 65

- w budynkach z dachami stromymi dopuszcza się przebudowę poddasza na cele mieszkalne oraz

wykonanie doświetlenia poddasza w postaci okien połaciowych luk lukarn prostych,

- geometria dachów - bez zmian,

b) budynki garażowe:

- wysokość - max. 4,0m,

- dachy jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach

nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,

- kalenica główna dachu - usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu budynków mieszkalnych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

a) dla terenów oznaczonych symbolami: B3MW i B9MW obowiązują ustalenia określone dla strefy „B”

ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

c) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpówka w kolorze naturalnym,

d) zakazuje się rozbudowy budynków mieszkalnych,

e) wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny, w odniesieniu do terenów, dla której nie jest możliwe spełnienie wymagań w zakresie wskaźnika miejsc postojowych, dopuszcza się miejsca postojowe ogólnodostępne w ramach urządzonych parkingów przyjezdniowych.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe, turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw oraz obsługi komunikacji z wyłączeniem

stacji paliw i baz transportowych;

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

a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków

ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

obowiązuje zachowanie

bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dla terenów oznaczonych symbolami B4MW,U i B5MW,U

dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

c) utrzymuje się istniejącą zabudowę w tym gabaryty oraz wygląd elewacji zabudowań byłego młyna wraz

z towarzyszącym budynkiem mieszkalnym na terenie oznaczonym symbolem B1MW,U oraz zabudowań

folwarcznych na terenie oznaczonym symbolem B5MW,U,

d) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków na cele mieszkaniowe i usługowe oraz uzupełnianie zabudowy

o obiekty związane z przeznaczeniem terenu,

- urzędnictwa towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

e) zakazuje się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 66

- rozbudowy budynku na terenie oznaczonym symbolem B5MW,U,

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

na wolnym powietrzu,

f) nakazuje się nawiązywanie dla nowych obiektów, w szczególności na terenach oznaczonym symbolami

B1MW, i B5MW,U skalą oraz wykończeniem elewacji do istniejącej zabudowy zabytkowej,

g) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,50,

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

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

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

mieszkalny oraz - 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku

zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego; dopuszcza

się miejsca postojowe ogólnodostępne w ramach urządzonych parkingów przyjezdniowych;

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

a) wysokość budynków winna nie przekraczać wysokości budynków występujących na danym terenie

wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

b) geometrię dachów dostosować pod względem wysokości i układu kalenicy oraz kątów nachylenia połaci

dachowych do geometrii dachów występujących na terenie objętym inwestycją,

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

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

zdrowia, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) dopuszcza się :

- budynki mieszkalne i usługowe oraz mieszkalno - usługowe zlokalizowane w zespołach zabudowy

z terenami przewidzianymi pod zieleń, komunikację wewnętrzną, miejsca postojowe na samochody oraz

przejścia piesze,

- urządzenia towarzyszące;

b) nakazuje się lokalizowanie dla nowo projektowanej zabudowy miejsc postojowych w budynkach oraz na

parkingach terenowych, bez możliwości lokalizacji wolno stojących budynków garażowych,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,50,

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

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

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

mieszkalny oraz - 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku

zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

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

a) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe:

- wysokość budynków - max. 12,0m,

- dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci

dachowej - od 35° do 40°,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 67

- kierunek kalenicy głównej - dowolny,

b) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 10,0m,

- dachy o dowolnym układzie połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35°, pokryte

dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej

§ 103. Dla terenu oznaczonego symbolem B1P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo - składowe, budynki

garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe, urządzenia i obiekty do

obsługi hodowli jak silosy, mieszalnie pasz;

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

a) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę obiektów oraz uzupełnianie zabudowy o obiekty i urządzenia zgodnie

z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

b) utrzymuje się:

- istniejącą zabudowę produkcyjną w zakresie przemysłowego chowu i hodowli drobiu- chów i hodowla

wyłącznie w obiektach zamkniętych,

- istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem lokalizacji

nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko niepowiązanych technologicznie

z istniejącym przedsięwzięciem,

c) zakazuje się:

- chowu i hodowli zwierząt innych niż drób,

- magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca

postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym;

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

a) wysokość budynków - max. 15,00m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej

usytuowanego elementu - - max. 20,00m,

c) geometria dachów oraz kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 104. Dla terenu oznaczonego symbolem B2P ustala się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 68

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki

garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;

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

a) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się tworzenia trwałych zwałowisk zewnętrznych,

c) ustanawia się:

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca

postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00;

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

a) wysokość budynków - max. 8,0m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej

usytuowanego elementu - max. 20,0m,

c) dachy o dowolnej geometrii, z wysuniętymi okapami w układzie kalenicowym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców ilastych ceramiki budowlanej

w tym:

a) wyrobisko górnicze,

b) zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym drogi technologiczne,

b) zieleń izolacyjna,

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) w granicy terenu wyodrębnia się teren górniczy oraz obszar górniczy „Wesele I”, „Wesele II”, zgodnie

z zatwierdzoną koncesją Marszałka Województwa Opolskiego,

b) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz

obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopalin,

c) gospodarkę masami ziemnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w związku z wydobywaniem kopalin

należy prowadzić zgodnie z projektem zagospodarowania złoża,

d) wierzchnią warstwę gruntu należy stopniowo zdejmować i składować do czasu wykorzystania do prac

rekultywacyjnych,

e) zakazuje się tworzenia trwałych zwałowisk zewnętrznych,

f) rekultywację terenów przekształconych należy prowadzić sukcesywnie w miarę postępów robót

eksploatacyjnych w kierunku wodnym, leśnym oraz rekreacyjno – wypoczynkowym,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 69

g) docelowy dobór, roślinności w tym zadrzewień, powinien być dostosowany do warunków siedliskowych

i istniejących na terenie gatunków drzew,

h) w miejscach zawodnionych oraz o wysokim poziomie wód gruntowych wskazane jest wprowadzanie

roślinności charakterystycznej dla biotopów szuwarowo – lądowych,

i) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
j) na terenie oznaczonym symbolem B1PG, przed przystąpieniem do eksploatacji należy przebudować sieć elektroenergetyczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
k) dopuszcza się odprowadzenie wód kopalnianych do urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 106. Dla terenu oznaczonego symbolem B3P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw, obsługi ludności

lub przedsiębiorstw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, place składowe.

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

a) dopuszcza się:

- przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca

postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej

usytuowanego elementu - max. 16,0m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 107. Dla terenu oznaczonego symbolem B4P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze,

bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, obiekty i urządzenia do obsługi rolnictwa, w tym silosy

zbożowe, mieszalnie pasz, urządzenia transportowe, place składowe;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 70

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

a) dopuszcza się:

- przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- urządzenia towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów

terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,
- nieprzekraczalne linie zabudowy 10m od strony drogi B21KDW, od 10m do 15m od drogi B16KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca

postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej

usytuowanego elementu - max. 16,0m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Tereny zabudowy usługowej

§ 108. Dla terenu oznaczonego symbolem B1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, turystyki usługi z zakresu obsługi

ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, obiekty i urządzenia małej architektury;

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

a) obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia

dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się w formie niezmienionej bryłę, formę i pokrycie dachu istniejącego budynku zajazdu

wpisanego do rejestru zabytków, z dopuszczeniem adaptacji i przebudowy wewnętrznej zgodnie

z przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się uzupełnianie zabudowy o obiekty niezbędne dla realizacji przeznaczenia terenu, pod

warunkiem uwzględnienia ekspozycji historycznej zabudowy,

d) nakazuje się w przypadku remontu i przebudowy budynku zastosowanie tradycyjnych materiałów

elewacyjnych oraz odtworzenie drewnianej stolarki okiennej z tradycyjnymi podziałami,
e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,50,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 71

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50m² powierzchni

użytkowej usług oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

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

b) dachy dwuspadowe, dopuszczalne naczółkowe, kryte dachówką karpiówką, o kątach nachylenia połąci

dachowej od 35° do 45°,

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

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, administracji oraz usługi z zakresu

obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków

ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,

b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu - dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

c) utrzymuje się budynek byłego Starostwa na terenie oznaczonym symbolem B2U oraz budynki byłego

folwarku na terenie B6U bez możliwości ich rozbudowy, z dopuszczeniem przebudowy, pod warunkiem

zachowania gabarytów zabudowy oraz zachowania i remontu wystroju elewacji zgodnie z wymaganiami

konserwatorskimi,

d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, wskaźnik wielkości

powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy, jak w stanie istniejącym,

e) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

f) dopuszcza się:

- urządzenia towarzyszące;

- dla terenu oznaczonego symbolem B6U lokalizowanie miejsc postojowych na samochody wzdłuż

istniejącej zabudowy, w ilości dostosowanej do planowanego programu inwestycyjnego oraz jako miejsca

wbudowane w obiektach,

- dla terenów oznaczonych symbolami: B2U i B3U lokalizowanie miejsc postojowych na samochody

w ramach terenu oznaczonego symbolem B1KP;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności

lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze,

budynki administracyjne i socjalne;

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

a) dopuszcza się:

- adaptację oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków na cele usługowe oraz magazynowe oraz

lokalizację nowej zabudowy jako jej uzupełnienie oraz wymianę zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 72

- urzędnicy towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na

wolnym powietrzu,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz - 1 miejsce

postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich- co

najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, zdrowia, oświaty i wychowania,

sportu i rekreacji, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;

3) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze,

budynki administracyjne i socjalne;

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

a) dopuszcza się:

- lokalizację nowej zabudowy,

- adaptację oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- urządzenia towarzyszące,

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

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych, co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz - 1 miejsce

postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co

najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 73

c) kierunek kalenicy dowolny;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 112. Dla terenu oznaczonego symbolem B10U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, zdrowia, oświaty i wychowania,

sportu i rekreacji, administracji, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, obiekty i urządzenia małej architektury, parkingi terenowe;

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

a) dopuszcza się budynki i obiekty usługowe oraz urządzenia towarzyszące zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,3 do 1,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz - 1 miejsce

postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co

najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy - dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji.

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

a) dopuszcza się obiekty i urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki oraz obiekty małej architektury,

w tym ogrodowej,

b) ustala się obowiązek oświetlenia terenu,

c) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej w formie skwerów oraz jako zieleni wysokiej,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,50,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 114. Dla terenu oznaczonego symbolem B1US ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii oraz inne wzbogacające

ofertę rekreacyjno – sportową;

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

a) dopuszcza się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 74

- obiekty i urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławek, oraz obiektów małej architektury w tym

ogrodowej oraz budynków uzupełniających związanych z obsługą terenu,

- urządzenia towarzyszące,

b) nakazuje się:

- zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m od strony drogi B3KDZ, zgodnie

z oznaczeniem na rysunku planu,

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

wysokiej,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,50,

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

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

- obowiązek oświetlenia terenu;

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

a) wysokość budynków - max. 8,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 115. Dla terenu oznaczonego symbolem B2US ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii oraz inne wzbogacające

ofertę rekreacyjno – sportową;

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

a) dopuszcza się:

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

- urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej,

c) nakazuje się

- oświetlenie terenu,

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

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,15,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej usług,

w tym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1% miejsc ogólnodostępnych;

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 75

a) wysokość zabudowy - max. 7,0m,

b) geometria dachu i kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Tereny zieleni i wód

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

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

a) zasady użytkowania – stawy hodowlane i rekreacyjne,

b) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowych i piętrzące

zgodnie z przepisami odrębnymi,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 117. Dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZL, B2ZL, B3ZL, B4ZL, B5ZL, B6ZL, B7ZL, B8ZL, B9ZL,

B10ZL, B11ZL, B12ZL, B13ZL, B14ZL, B15ZL, B16ZL, B17ZL, B18ZL, B19ZL, B20ZL,

B21ZL, B22ZL,

B23ZL, B24ZL, B25ZL, B26ZL, B27ZL, B28ZL, B29ZL, B30ZL, B31ZL, B32ZL, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,

- urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to

konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,

b) ustala się wprowadzanie upraw i zalesiania terenów zgodnych z siedliskiem,

c) zakazuje się zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny

zmian w stosunkach wodnych;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 118. Dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZLd, B2ZLd, B3ZLd, B4ZLd, B5ZLd, B6ZLd, B7ZLd,

B8ZLd, B9ZLd, B10ZLd, B11ZLd ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - dolesienia;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służącym funkcjom wypoczynkowym lasów,

- urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej,

b) nakazuje się uprawy i zalesiania terenów zgodnych z siedliskiem,

c) zakazuje się zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny

zmian w stosunkach wodnych;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 76

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

1) przeznaczenie terenu- tereny zieleni izolacyjnej - izolacja terenów o różnym przeznaczeniu wymagająca osłony

biologicznej dla zniwelowania potencjalnych uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się zieleń - w strefach linii energetycznych niską trawiastą oraz urządzoną typu skwerowego,

b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) w przypadku przebudowy linii 110kV na linię kablową dopuszcza się zagospodarowanie terenu, jak dla

terenów oznaczonych symbolem B1ZP z uwzględnieniem wymaganych odległości od kabla podziemnego,

d) na pozostałych terenach zieleń wysoka i średniowysoka w tym zimozielona;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: B1ZP, B3ZP obowiązują ustalenia określone dla strefy „B” ochrony

konserwatorskiej,

b) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki, oraz urządzenia do zbierania odpadów,

- urządzenia towarzyszące;

c) nakazuje się:

- zieleń urządzoną w formie skwerów oraz zieleń wysoką i średniowysoką w formie szpalerów drzew

i krzewów liściastych,

- ścieżki o nawierzchni przepuszczalnej lub z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia

naturalnego,

- oświetlenie terenu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

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

1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni nieurządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) utrzymuje się zieleń niską i wysoką, w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia śródpolne,

b) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków zgodnie z występującym siedliskiem;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 122. Dla terenu oznaczonego symbolem B1ZC ustala się:

1) przeznaczenie terenu - cmentarz - teren czynnego cmentarza parafialnego z 1802r.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązują dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej

ewidencji zabytków,

b) cmentarz należy utrzymywać jako teren zielony o założeniu parkowym,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 77

c) ogrodzenie terenu cmentarza winno być wykonane z trwałego materiału i mieć wysokość nie mniejszą niż

1,5m,

d) ustala się zieleń wysoką wzdłuż alei głównych i ogrodzenia oraz niską i średniowysoką na pozostałych

terenach,

e) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę kaplicy cmentarnej na zasadzie kontynuacji parametrów zabudowy w tym

wysokości oraz geometrii dachu,

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 123. Dla terenu oznaczonego symbolem B2ZC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - cmentarz - teren nieczynnego cmentarza judaistycznego wraz z budynkiem

byłej synagogi;

2) przeznaczenie dopuszczalne - w istniejącym budynku byłej synagogi dopuszczalna zabudowa usługowa

w zakresie usług bytowych oraz obsługi ludności i przedsiębiorstw pod warunkiem przebudowy linii

elektroenergetycznej 110 kV na linię kablową;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązują ustalenia wynikające z położenia terenu w strefie „K” ochrony konserwatorskiej oraz ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) cmentarz należy utrzymywać jako teren zielony o założeniu parkowym,
 - c) utrzymuje się istniejący budynek synagogi z dopuszczeniem jego przebudowy na cele usługowe pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w ust.1 pkt 2, bez możliwości jego rozbudowy i nadbudowy,
 - d) należy zachować historyczny układ przestrzenny pomieszczeń;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 6.

Tereny komunikacji i infrastruktury

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

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

§ 125. Dla terenu oznaczonego symbolem B4W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu- wodociągi - stacja uzdatniania wody;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - składy i magazyny;
 - 3) zabudowa uzupełniająca budynki gospodarcze, garażowe, magazynowo – składowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne;
- Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 78
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - b) zakazuje się lokalizacji otwartych składów i magazynowania substancji, materiałów oraz innych środków na wolnym powietrzu, a zwłaszcza powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód,
 - c) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,60,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 1,00,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wysokość zabudowy - max. 9,0m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o dowolnych kątach nachylenia połaci dachowej,
 - c) kierunek kalenicy dowolny;
 - 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

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

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

§ 128. Dla terenu oznaczonego symbolem B2KP ustala się:

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 79

 - a) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;
 - b) dopuszcza się:
 - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) nakazuje się wprowadzenie w pasach dzielących zieleni niskiej,
 - d) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,25,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,25,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,00 do 0,25,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 2 miejsca postojowe na samochód osobowy oraz 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku zatrudnienia osób trzecich - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wysokość budynków - max. 6,0m,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, pokryte dachówką lub

materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne zbiorcze - powiatowe;

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

a) dla części terenów oznaczonych symbolami: B1KDZ, B3KDZ obowiązują ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie

z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach

rozkładających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,

d) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, a wzdłuż terenów przewidzianych pod zabudowę chodnik

jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej,

e) obsługa komunikacyjna terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej

kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,

f) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą

zarządcy drogi,

g) utrzymuje się istniejące szpalery drzew;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne lokalne - gminne;

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 80

a) szerokość w liniach rozgraniczających: odcinka nowo projektowanego - 15m, odcinka istniejącego - zgodnie

z liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych,

b) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla odcinków nowo projektowanych jezdni - min.

5m, a wzdłuż terenów przewidzianych pod zabudowę chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem

ścieżki rowerowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne lokalne - gminne;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15m,

b) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla odcinków nowo projektowanych jezdni -

min.5m, a wzdłuż terenów przewidzianych pod zabudowę chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem

ścieżki rowerowej,

c) skrzyżowanie drogi krajowej z drogą B3KDL możliwe po wykonaniu obwodnicy miasta oraz zmianie

kategorii drogi 1KDGP;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 132. Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KDD, B4KDD, B6KDD, B7KDD, B8KDD, B9KDD,

B10KDD, B11KDD, B12KDD, B13KDD, B14KDD, B16KDD, B17KDD, B18KDD, B19KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

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

konserwatorskiej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,

c) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jezdnia - min. 5m, chodnik jedno lub dwustronny

z dopuszczeniem ścieżki rowerowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: odcinka nowo projektowanego - 10m, pozostałych dróg - szerokość

zmienna zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

b) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla odcinków nowo projektowanych jezdnia -

min.5m, chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 134. Dla terenów oznaczonych symbolami: B1KDW, B2KDW, B3KDW, B4KDW, B5KDW, B6KDW,

B7KDW, B8KDW, B9KDW, B10KDW, B11KDW, B12KDW, B13KDW, B14KDW, B15KDW, B16KDW,

B27KDW, B28KDW, B29KDW, B30KDW ustala się:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 81

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

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 7m,
 - b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo - jezdnego bez wyodrębnionego chodnika;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających- od 5m do 9m;
 - b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo - jezdnego bez wyodrębnionego chodnika;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 137. Dla terenu oznaczonego symbolem B24KDW ustala się:

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

DZIAŁ IV.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „C”

Rozdział 1.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 138. Dla terenu oznaczonego symbolem C1RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zachowanie:
 - łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,
 - obudowy cieków wodnych,
 - starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych tworzących krajobraz doliny rzeki,
 - b) dopuszcza się:
 - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się:
 - wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,
 - lokalizacji nośników reklamowych,
 - lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,

- przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
 - wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
 - lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
 - budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,
 - stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 139. Dla terenu oznaczonego symbolem C1ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - altany i budynki gospodarcze,
 - obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki oraz urządzenia do zbierania odpadów,
 - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
 - c) ustanawia się:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,08,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,08,
 - drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wysokość zabudowy - max. 5,0m,
 - b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25m²,
 - c) dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: C1MW, C4MW obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 83
 - b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
 - c) utrzymuje się:
 - istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji, z wyłączeniem

budynku na terenie oznaczonym symbolem C4MW,

- wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy o nie więcej niż 25% powierzchni

zabudowy pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu;

d) dopuszcza się:

- dla budynków z dachami stromymi przebudowę poddaszy na cele mieszkalne oraz zabudowę okien

połaciowych,

- lokalizację budynków garażowych oraz urządzeń towarzyszących, o ile parametry działki są wystarczające dla spełnienia warunków technicznych,

- w odniesieniu do terenów dla których, nie jest możliwe spełnienie wymagań w zakresie wskaźnika miejsc

postojowych - miejsca postojowe ogólnodostępne w ramach urządzonych parkingów przyjezdniowych;

e) nakazuje się lokalizację budynków garażowych na zapleczu zabudowy w zespołach zabudowy - zabudowa

szeregowa,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

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

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

mieszkalny;

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

a) wysokość - max. 5,0m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia od 25°

do 35°,

c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do kalenicy budynków mieszkalnych;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 141. Dla terenów oznaczonych symbolami: C3MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

wbudowane w budynek mieszkalny;

3) przeznaczenie uzupełniające zieleni i obiekty małej architektury;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu,

b) zakazuje się zmiany formy, gabarytów zabudowy oraz wyglądu elewacji budynku byłego szpitala Joannitów

z 1828 roku,

c) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń towarzyszących,

d) ustanawia się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,30,

e) utrzymuje się istniejącą zieleni, którą należy wzbogacić od strony południowej,

f) miejsca postojowe należy lokalizować poza terenami zieleni, w ilości co najmniej 0,5 miejsca postojowego

na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 84

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

wbudowane w budynek mieszkalny;

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

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu,

b) utrzymuje się:

- istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji, z uwzględnieniem wymagań

dotyczących obiektów zabytkowych,

- wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy o nie więcej niż 25% powierzchni

zabudowy pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,

c) dopuszcza się:

- lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w lukach zabudowy oraz jako wymianę

budynków o złym stanie technicznym,

- dla budynków z dachami stromymi przebudowę poddasza oraz zabudowę okien połaciowych,

- urządzenia towarzyszące;

d) nakazuje się:

- lokalizację dla terenów zabudowanych budynków garażowych wyłącznie w zespołach zabudowy zabudowa

szeregowa,

- dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły,

kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

- lokalizację dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej miejsc postojowych w budynkach oraz na

parkingach terenowych, bez możliwości lokalizacji budynków garażowych,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,30,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,6,

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

mieszkalny;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość - max. 12,0m,

- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci dachowej

od 35° do 55°,

- kalenica główna dachu usytuowana równolegle do frontu działki,

b) budynki garażowe:

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 85

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw lokalizowane w istniejących budynkach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, w tym wolno stojący obiekt kotłowni na terenie C10MW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem C13MW obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu,
 - c) utrzymuje się:
 - istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji, z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,
 - wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy, o nie więcej niż 25% powierzchni zabudowy, pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,
 - d) dopuszcza się:
 - przebudowę poddasza oraz zabudowę okien połaciowych dla budynków z dachami stromymi,
 - urządzenia towarzyszące,
 - e) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,30,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,40,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,60,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw lokalizowane w istniejących budynkach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa techniczna, w tym wolno stojący obiekt kotłowni;

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

a) utrzymuje się:

- istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji,
- wolno stojące budynki usługowe z możliwością ich rozbudowy o nie więcej niż 25% powierzchni

zabudowy pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne oraz mieszkalno – usługowe w lukach zabudowy od strony ulicy Reja i Sportowej,

- przebudowę i nadbudowę kotłowni na cele usługowe,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 86

c) nakazuje się lokalizację miejsc postojowych dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej

w budynkach oraz na parkingach terenowych bez możliwości lokalizacji budynków garażowych,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,40,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,50 do 1,00,

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

mieszkalny;

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

a) wysokość budynków:

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

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

b) dachy płaskie;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;

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

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się budynki garażowe oraz urządzenia towarzyszące,

c) nakazuje się:

- lokalizację budynków garażowych w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,

- zachowanie dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków bryły, kształtu dachu oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,80 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy;

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

a) wysokość - max. 5,0m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci

dachowej od 25° do 35°,

c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadłe do frontu budynku mieszkalno –

usługowego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 146. Dla terenu oznaczonego symbolem C2MW,U ustala się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 87

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

administracji, turystyki, oświaty i wychowania, zdrowia oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub

przedsiębiorstw;

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

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

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

c) dopuszcza się budynki garażowe, usługowe oraz urządzenia towarzyszące,

d) nakazuje się:

- zachowanie dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków bryły, kształtu dachu oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

- lokalizację budynków garażowych w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,40 do 0,60,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny, miejsca postojowe dla klientów - co najmniej 4, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych

w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1;

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

a) w przypadku rozbudowy wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynku zasadniczego,

a część rozbudowywana winna tworzyć z budynkiem zasadniczym całość funkcjonalno – przestrzenną, przy

czym dopuszcza się stosowanie materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych współczesnych,

b) budynki garażowe i usługowe:

- wysokość - max. 7,0m,

- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej

od 35° do 45°,

- kalenica główna dachu usytuowana równolegle do frontu budynku zasadniczego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny;

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

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalno – usługowy, z dopuszczeniem jego remontu oraz adaptacji

poddasza na cele mieszkalne,

c) budynki gospodarcze należy poddać rozbiórcie lub przebudować na zespoły garażowe lub gospodarcze

o ujednocionej formie,

d) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

e) nakazuje się dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 0,20,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 88

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,8 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny oraz miejsca postojowe dla klientów - co najmniej 4, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych

w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1;

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

a) wysokość - max. 5,0m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kątach nachylenia połaci

dachowej od 25° do 35°,

c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu budynków mieszkalnych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

turystyki oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek zasadniczy;

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

a) utrzymuje się istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz przebudowy na cele mieszkalne

i usługowe, zakazuje się zmiany formy, gabarytów zabudowy oraz wyglądu elewacji,

b) utrzymuje się i udostępnia miejsce pamięci w postaci tablicy pamiątkowej przy budynku nr 28,

c) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

d) nakazuje się:

- dostosowanie ogrodzenia, oświetlenia oraz zieleni towarzyszącej do formy i materiałów zabudowy

historycznej,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,20,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie dotychczasowym,
- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny, oraz miejsca postojowe dla klientów - co najmniej 4, w tym miejsca dla osób zaopatrzonych

w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 149. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1MN, C2MN, C3MN, C4MN, C5MN, C6MN, C8MN, C9MN,

C31MN, C33MN, C35MN, C36MN, C37MN, C38MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) na terenie oznaczonym symbolami: C1MN, C2MN, C4MN, C6MN, C8MN, C9MN, C31MN, C33MN,

C35MN, C36MN, C37MN, C38MN obowiązują ustalenia, dla budynków ujętych w gminnej ewidencji

zabytków,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy rozbudowy, remontu oraz

termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się:

- uzupełnianie zabudowy w lukach istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz wymianę

budynków,

- urządzenia towarzyszące,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 89

- wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe,

d) nakazuje się:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

- lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na zapleczu zabudowy, jako wolno stojących lub

dobudowanych do budynków mieszkalnych,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku mieszkalnego na danym

terenie,

- dla budynków nowo projektowanych przyjąć geometrię dachów, jak sąsiednie budynki mieszkalne

jednorodzinne,

- dopuszcza się przebudowę dachów istniejących budynków pod warunkiem utrzymania układu połaci

dachowej i kierunku kalenicy głównej,

- dopuszcza się zmianę kątów nachylenia połaci dachowej o $\pm 5^\circ$,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

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

dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 150. Dla terenu oznaczonego symbolem C7MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej i szeregowej;

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

a) obowiązują ustalenia, dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu oraz

termomodernizacji, bez zmiany gabarytów zewnętrznych oraz geometrii dachu, z

uwzględnieniem wymagań

dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się:

- na terenach zabudowy wolno stojącej oraz szeregowej z wyłączeniem segmentu

środkowego lokalizację

wolnostojących budynków garażowych,

- urządzenia towarzyszące,

d) nakazuje się dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpówka w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,62,

- wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,20 do 0,40,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 90

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) wysokość budynków - max. 4,5m,

b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35° , pokryte dachówką lub materiałem

dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 151. Dla terenów oznaczonych symbolami: C10MN, C11MN, C12MN C13MN, C14MN, C15MN, C16MN,

C17MN, C18MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) dopuszcza się:

- przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących budynków z dopuszczeniem termomodernizacji,

- budowę w lukach istniejącej zabudowy nowych budynków mieszkalnych oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

- urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,25,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 9,0m,

- dachy dwu lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub

materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do frontu działki,

- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych przyjąć na zasadzie

kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów

nachylenia połaci

dachowej o nie więcej niż 5°,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 5,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 152. Dla terenów oznaczonych symbolami: C19MN, C20MN, C21MN, C22MN, C23MN, C24MN, C25MN,

C26MN, C32MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) dopuszcza się:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 91

- przebudowę, rozbudowę oraz remonty istniejących budynków,

- budowę w lukach istniejącej zabudowy nowych budynków mieszkalnych,

- urządzenia towarzyszące,

b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,25,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

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

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

dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy głównej - prostopadła do frontu działki;
4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 153. Dla terenu oznaczonego symbolem C27MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) dopuszcza się:

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

- urządzenia towarzyszące w tym od części ogrodowej ciągu pieszego o szerokości 2m,

b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,25,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,40,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

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

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

c) kierunek kalenicy głównej: dla zabudowy szeregowej - równoległa do frontu działki, dla zabudowy wolno

stojącej - prostopadła do frontu działki;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 92

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

a) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, remontu oraz

termomodernizacji,

b) dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych

i urządzeń towarzyszących,

c) nakazuje się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,35,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku

mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 10,0m,

- geometrię dachów dla nowych budynków należy przyjąć taką, jaka występuje na budynkach na działkach przyległych, dostępnych z tej samej drogi,
 - geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o $\pm 5^\circ$,
 - b) budynki garażowe:
 - wysokość budynków - max. 4,5m,
 - dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 35° , pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;
 - 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.
- § 155. Dla terenu oznaczonego symbolem C39MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego bez możliwości łączenia obu przeznaczeń na tym terenie,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną,
 - c) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne według zasad zabudowy i zagospodarowania jak dla terenu oznaczonego symbolem C27MN,
 - budynki mieszkalne wielorodzinne, zlokalizowane od strony drogi C5KDD, w formie bloków z wnętrzami podwórzowymi od strony terenu oznaczonego symbolem C27MN,
 - urządzenia towarzyszące,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,
- Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 93
- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - max.12,0m,
 - b) dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 40° , pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym lub dachy płaskie,
 - c) kierunek kalenicy głównej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej równoległa lub prostopadła do frontu działki;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane

w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się: budynki mieszkalne i usługowe, urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie

oraz 1 miejsce postojowe na każde 50m² części usługowej, w tym - co najmniej 1 miejsce dla osób

zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

a) budynek mieszkalny:

- wysokość budynku od 8,0m do 9,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy głównej - równoległa do drogi C4KDL,

b) budynek usługowy:

- wysokość budynku - max. 9,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

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

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4

ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

oświaty i wychowania, zdrowia oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane

w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 94

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

ewidencji zabytków,

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

towarzyszące,

c) nakazuje się:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,
 - lokalizację nowych budynków na zapleczu zabudowy jako wolno stojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej: 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej części usługowej, w tym - co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) wysokość budynków - max. 11,0m,
 - b) dopuszcza się przebudowę dachów pod warunkiem utrzymania układu połączenia dachowej i kierunku kalenicy głównej,
 - c) dopuszcza się zmianę kątów nachylenia połączenia dachowej o $\pm 5^\circ$;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- § 158.** Dla terenu oznaczonego symbolem C7MN,U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw wbudowane w budynek mieszkalny, lub realizowane w obiektach wolnostojących;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, gospodarcze i garażowe oraz urządzenia towarzyszące,
 - b) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,25,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,60,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 0,50,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego oraz miejsca postojowe dla funkcji usługowej w ilości - co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej usług w tym - co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynku - max. 9m,
 - dachy wielospadowe o kątach nachylenia połączenia dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy głównej - prostopadła do frontu działki,
Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 95

b) budynki usługowe:

- wysokość budynku - max. 9,0m,
- dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°,

pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,

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

c) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,
- dachy jednospadowe płaskie lub dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte

dachówką lub materiałem dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy usługowej

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe oraz usługi z zakresu obsługi ludności

lub przedsiębiorstw;

2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;

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

a) dla terenów oznaczonych symbolami: C7U, C8U obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej

ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się przebudowę i adaptację budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz urzędnika

towarzyszące,

c) nakazuje się dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpieńska w kolorze naturalnym,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,40,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50m² powierzchni

użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, 1 miejsce na

1 mieszkanie oraz - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków na terenie oznaczonym symbolem C7U - jak w stanie dotychczasowym, dla terenów

oznaczonych symbolami C6U i C8U - dopuszcza się nadbudowę budynków do wysokości - max. 12,0m,

b) dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dwuspadowe o kątach nachylenia połaci głównych od 35° do

45°;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 160. Dla terenu oznaczonego symbolem C2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 96

b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,50,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50m² powierzchni

użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz - co

najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości dotychczasowej,

b) utrzymuje się istniejącą geometrię dachu za dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej

o $\pm 5^\circ$;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, usługi komunikacji z wyłączeniem

stacji paliw, usług z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i adaptację istniejących budynków oraz lokalizację nowych

budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przeznaczeniem terenu,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,40,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50m² powierzchni

użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 162. Dla terenu oznaczonego symbolem C4U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi kultury i administracji;

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

a) linie zabudowy wyznaczone przez istniejący budynek Ośrodka Kultury, zgodnie z rysunkiem planu,

b) utrzymuje się istniejący budynek Ośrodka Kultury z dopuszczeniem remontu termomodernizacji budynku

oraz adaptacji budynku zgodnie z przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się obiekty małej architektury,

d) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie w tym parking, tereny zieleni oraz obiekty małej architektury;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 97

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, obiekty i urządzenia sportowe, zieleń urządzona;

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

a) dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, uzupełnienie zabudowy o obiekty

i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu oraz urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,40,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków - max. 12m,

b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 35°;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, bytowe, zdrowia, turystyki oraz usługi z zakresu

obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

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

a) dopuszcza się: przebudowę oraz rozbudowę istniejących budynków, lokalizację nowej zabudowy, w tym

także jako wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz urządzenia

towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,40,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50m² powierzchni użytkowej usług w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz - co najmniej 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 25°, w przypadku realizacji obiektów sportowych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;

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

§ 165. Dla terenu oznaczonego symbolem C1UZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej – usługi zdrowia;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 98

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe, oświaty i wychowania, oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki techniczne, magazynowe, administracyjno – socjalne i garażowe;

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

a) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę istniejących budynków w kierunku południowo – wschodnim,

uzupełnienie zabudowy o obiekty wolno stojące zgodnie z przeznaczeniem terenu, urządzenia towarzyszące;

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,60,

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,20 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na samochód na każde 50m² powierzchni

użytkowej usług, w tym - co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz -co

najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;

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

a) wysokość budynków - max. 12,0m,

b) dachy płaskie lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych - max. 25°;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii oraz inne wzbogacające

ofertę rekreacyjno – sportową o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej innych budynków;

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

a) dopuszcza się:

- place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury

w tym ogrodowej, zieleń,

- budynki administracyjno – socjalne, szatnie, obsługowe, magazynowe

b) nakazuje się oświetlenie terenu,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,15,

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

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

- miejsca postojowe na samochody w ramach miejsc publicznych oraz istniejących parkingów terenowych

pod warunkiem zapewnienia miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej

2 dla każdego z terenów;

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

a) wysokość zabudowy - max. 10,0m,

b) dachy płaskie, lub wielospadowe o dowolnych kątach nachylenia połaci dachowej,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 99

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

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

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

a) dla terenu oznaczonego symbolem C5US obowiązują ustalenia dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,

b) dopuszcza się:

- place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury

w tym ogrodowej,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego,

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe i piętrzące

zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) ustanawia się:

a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,15,

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

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

d) miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych parkingów;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 168. Dla terenu oznaczonego symbolem C2US ustala się:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe;

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

a) utrzymuje się istniejący budynek hali sportowej,

b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące,

c) ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej w postaci skwerów oraz szpalerów drzew od strony bocznych

i tylnej granicy terenu,

d) miejsca postojowe w ramach urządzonego parkingu terenowego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 4.

Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej

§ 169. Dla terenu oznaczonego symbolem C1P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) przeznaczenie dopuszczalne- usługi bytowe, usługi turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub

przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki

garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;

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

a) dopuszcza się:

- rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 100

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących

emisję,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca

postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym;

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

a) wysokość budynków - max. 16,0m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej

usytuowanego elementu - max. 20,0m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 170. Dla terenów oznaczonych symbolami: C2P, C3P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi

komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki

garażowe, wiaty gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;

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

a) dla terenu oznaczonego symbolem C3P obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji

zabytków,

b) dopuszcza się:

- rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,
 - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - c) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących emisję;
 - d) nakazuje się dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpówka w kolorze naturalnym,
 - e) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
 - wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,20,
 - wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:
 - a) wysokość budynków - max. 16,0m,
- Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 101
- b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej usytuowanego elementu - max. 20,0m,
 - c) dachy o dowolnej geometrii;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Tereny zieleni i wód

§ 171. Dla terenu oznaczonego symbolem C1Zn ustala się:

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

§ 172. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1ZZ, C2ZZ, C3ZZ, C4ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni niskiej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zieleń niską wokół gazociągu wysokiego ciśnienia, a w strefie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV/400kV, trawiastą oraz urządzoną typu skwerowego,
 - b) dopuszcza się ogrody przydomowe,
 - c) zakazuje się trwałych nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 173. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1ZP, C2ZP, C3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni parkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zieleń urządzoną w formie skwerów, zieleńców oraz zieleń wysoką i średniowysoką w formie szpalerów drzew i krzewów liściastych,

b) dopuszcza się urządzenia towarzyszące oraz obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki oraz urządzenia do zbierania odpadów;
3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 6.

Tereny komunikacji i infrastruktury

§ 174. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1E, C2E, C3E, C4E, C5E, C6E, C7E, C8E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejące obiekty stacji transformatorowych mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
 - c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - d) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 102

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

§ 175. Dla terenu oznaczonego symbolem C1K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - kanalizacja - przepompownia ścieków komunalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejące urządzenia techniczne mogą podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb,
 - b) nakazuje się ogrodzenie terenu,
 - c) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 176. Dla terenu oznaczonego symbolem C1G ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – gazownictwo - stacja gazowa redukcyjno - pomiarowa 1° i 2°.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem terenu zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się ogrodzenie terenu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 177. Dla terenu oznaczonego symbolem: C2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza - wojewódzka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nowo projektowane obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z gospodarką drogową, lokalizowane przy drodze wojewódzkiej, powinny być sytuowane z zachowaniem minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych - zgodnie

z rysunkiem planu, min. 15m,

c) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jezdnia - min.7m, a wzdłuż terenów przewidzianych

pod zabudowę chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.

d) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg

o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,

e) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za

zgoda zarządcy drogi,

f) utrzymuje się istniejące szpalery drzew;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 178. Dla terenu oznaczonego symbolem C1KDZ ustala się;

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza - powiatowa;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie

z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach

rozkładających jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 103

c) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, a na wzdłuż terenów przewidzianych pod zabudowę

chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej oraz parkingu przyjezdniowego,

d) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg

o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,

e) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za

zgoda zarządcy drogi;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 179. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1KDL, C2KDL, C3KDL, C4KDL, C5KDL ustala się;

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne lokalne - gminne;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla odcinków nowo projektowanych jezdni -

min.5m, chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 180. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1KDD, C2KDD, C3KDD, C4KDD, C5KDD, C6KDD,

C7KDD, C8KDD, C9KDD, C10KDD, C11KDD, C12KDD, C13KDD, C14KDD, C15KDD, C16KDD ustala się;

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem urządzenia drogi w postaci ciągu pieszo – jezdni, w tym jezdni - min.5m,
 - c) chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej na terenach gdzie szerokość w liniach rozgraniczających pozwala na ich lokalizację;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 181. Dla terenów oznaczonych symbolami: C1KDW, C2KDW, C3KDW, C4KDW, C5KDW, C6KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne - w tym ciągi piesze i pieszo – jezdne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: ciągi pieszo jezdne - min. 5m, ciągi piesze 2m,
 - b) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszo - jezdni bez wyodrębnionego chodnika;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 182. Dla terenu oznaczonych symbolami C1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren obsługi komunikacji- dworzec autobusowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zabudowę w formie peronów i wiat przystankowych oraz lokalizację budynku obsługi pasażerskiej i urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nakazuje się utwardzenie terenu z dopuszczeniem zieleni od strony cieków wodnych i w pasach dzielących,
 - c) ustanawia się:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,80,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,
 - wskaźnik intensywności zabudowy- od 0,10 do 0,30;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) wysokość budynków, wiat i peronów - max. 7,0m,
 - b) geometria dachu oraz kierunek kalenicy dowolny;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 183. Dla terenu oznaczonych symbolami C2KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren obsługi komunikacji - dworzec kolejowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe w zakresie handlu i gastronomii wbudowane w budynek dworca;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

c) utrzymuje się istniejący budynek dworca oraz budynki gospodarcze z dopuszczeniem remontu, przebudowy

oraz termomodernizacji, z wyłączeniem termoizolacji zewnętrznej,

d) dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące oraz miejsca parkingowe,

e) nakazuje się:

- zapewnienie miejsc obsługi pasażerów,

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu dachu oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni teren - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 184. Dla terenu oznaczonego symbolem C1KP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren miejsc postojowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw, zespoły garażowe;

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

a) dopuszcza się:

- budynki garażowe lokalizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa, dopuszczalne

o konstrukcji blaszanej,

- warsztaty mechaniki pojazdowej, myjni samochodowej oraz innych usług służących do obsługi pojazdów,

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) ustanawia się:

- obowiązek utwardzenia terenu z dopuszczeniem zieleni od strony cieku wodnego i w pasach dzielących,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,80,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,20,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,30;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 105

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

a) wysokość budynków garażowych - max. 4,0m,

b) wysokość budynków usługowych - max.9,0m,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

DZIAŁ V.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ OZNACZONEJ SYMBOLEM „D”

Rozdział 1.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 185. Dla terenów oznaczonych symbolami D1R, D2R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- drogi transportu rolnego oraz ścieżki rowerowe,
- zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- budowle rolnicze z zastrzeżeniem lit.b, tiret jeden,
- urządzenia melioracji wodnych,

b) zakazuje się:

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

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 186. Dla terenu oznaczonego symbolem D1RZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków zielonych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się zachowanie:

- łąk trwałych i pastwisk oraz ich ekstensywne użytkowanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej

korytarza ekologicznego doliny rzeki Ścinawy Niemodlińskiej,

- obudowy cieków wodnych,
- starodrzewu o charakterze naturalnym oraz zadrzewień przywodnych, śródpolnych i przydrożnych

tworzących krajobraz doliny rzeki,

b) dopuszcza się:

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

c) zakazuje się:

- wprowadzania nowych zalesień oraz zadrzewień śródpolnych,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 106

- lokalizacji nośników reklamowych,

- lokalizacji wszelkich budynków oraz budowli,

- przekształcania na terenach zalegania gruntów pochodzenia organicznego istniejących trwałych użytków

zielonych w grunty orne,

- wprowadzania trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych,
- lokalizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych,
- budowy i rozbudowy urządzeń melioracji wodnych, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków

wodnych oraz dokonywania innych niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,

- stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 187. Dla terenu oznaczonego symbolem D1ZD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów działkowych;

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

a) dopuszcza się:

- altany i budynki gospodarcze,

- obiekty i urządzenia małej architektury w tym ogrodowej, ławki, oraz urządzenia do zbierania odpadów,
- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,10,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,85,
- wskaźnik intensywności zabudowy - max. 0,08,
- drogi wewnętrzne i ciągi piesze i pieszo – jezdne o nawierzchni przepuszczalnej;

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

a) wysokość zabudowy - max. 5,0m,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25m²,

c) dachy dwuspadowe, o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 2.

Tereny zieleni i wód

§ 188. Dla terenów oznaczonych symbolami: D1ZP, D2ZP, D3ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się:

- zieleń urządzoną w formie skwerów oraz zieleń średniowysoką w formie szpalerów drzew i krzewów

liściastych,

- oświetlenie terenu,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 107

- ścieżki o nawierzchni przepuszczalnej lub z elementów drobnowymiarowych z przewagą kamienia

naturalnego,

b) dopuszcza się: obiekty i urządzenia małej architektury, w tym ogrodowej, ławki, oraz urządzenia do

zbierania odpadów;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 189. Dla terenu oznaczonego symbolem: D1WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych- Kanał Gościejowicki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe,

infrastruktury technicznej oraz budowle inżynierskie i drogowe,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przyrodnej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy usługowej

§ 190. Dla terenów oznaczonych symbolami: D1U, D2U, D3U, D4U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej: usługi bytowe, oświaty i wychowania, usługi

turystyki, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, hurtownie, obsługi komunikacji

z wyłączeniem stacji paliw na terenie oznaczonych symbolami: D1U i D3U;

2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki

garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;

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

a) na terenie oznaczonym symbolem D1U obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji

zabytków,

b) dopuszcza się:

- adaptację oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowych obiektów

i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- urządzenia towarzyszące,

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

wolnym powietrzu,

d) nakazuje się:

- dla terenu oznaczonego symbolem D4U dostęp do drogi publicznej powiatowej oznaczonej symbolem

D2KDZ - ulica Podmiejska poprzez teren oznaczony symbolem D3MN,U,

- dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków - zachowanie bryły, kształtu dachu oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpieńska w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 108

- miejsca postojowe w ilości - co najmniej 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej usług , w tym

dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1 miejsce;

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

a) wysokość budynków - max. 16,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 191. Dla terenu oznaczonego symbolem D1US ustala się:

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

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

a) dopuszcza się: place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej

architektury w tym ogrodowej oraz urządzenia towarzyszące,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,15,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,80,
- wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10 do 0,15,
- miejsca postojowe na samochody w ilości - co najmniej 5, w tym dla osób zaopatrzonych w kartę

parkingową w ilości- co najmniej 1 miejsce;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 192. Dla terenu oznaczonego symbolem D2US, ustala się:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się:

- place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, altany, obiekty małej

architektury, w tym ogrodowe,

- urządzenia towarzyszące,

- budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe i piętrzące

zgodnie z przepisami odrębnymi,

- chów i hodowlę ryb typu karpiego oraz zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,

b) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max.0,15,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,8,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,15,

- miejsca postojowe w ilości - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochody, a w przypadku usług

ogólnodostępnych miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1 miejsce;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% .

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 109

Rozdział 4.

Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej

§ 193. Dla terenów oznaczonych symbolami: D1P, D2P, D3P, D4P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe, oświaty i wychowania, usługi turystyki; usługi z zakresu obsługi

ludności lub przedsiębiorstw, hurtownie, centra logistyczne, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

3) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i warsztatowe, magazynowo – składowe, budynki

garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, budynki administracyjne i socjalne, place składowe;

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

a) na terenie oznaczonym symbolem D4P obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji

zabytków,

b) dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

c) dopuszcza się:

- remont, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie

z przeznaczeniem terenu,

- urządzenia towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

d) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich oraz innych środków powodujących

emisję;

e) nakazuje się:

- na terenie D3P wzdłuż cieków wodnych oznaczonych symbolem D1WS utrzymanie i wzbogacenie

roślinności poprzez wprowadzenie pasa zieleni o szerokości - min. 5m, niskiej i średniowysokiej

z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi,

- na terenie D3P wprowadzenie na granicy z terenem oznaczonym symbolem D4MN,U pasa zieleni

izolacyjnej o szerokości - min. 20m z zastosowaniem gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami

siedliskowymi,

f) ustanawia się

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,60,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,10,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,30 do 1,00,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego oraz miejsca

postojowe na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym;

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

a) wysokość budynków - max. 16,0m,

b) wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyższej

usytuowanego elementu - max. 20,0m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 194. Dla terenu oznaczonego symbolem D1MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe -tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 110

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

a) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny z dopuszczeniem przebudowy, remontu oraz termomodernizacji,

b) dopuszcza się budynki garażowe lokalizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,35,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny ;

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

a) wysokość - max. 4,0m,

b) dachy płaskie jedno lub dwuspadowe;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 195. Dla terenu oznaczonego symbolem D1MW,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - usługi bytowe;

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

a) obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym;

c) utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny oraz usługowy z dopuszczeniem przebudowy i remontu bez

możliwości jego dalszej rozbudowy,

d) dopuszcza się:

- przebudowę poddasza budynku mieszkalnego na cele mieszkalne oraz zabudowę okien połaciowych,

- urządzenia towarzyszące,

- budynki garażowe, zlokalizowane w miejscu istniejących komórek gospodarczych w zabudowie

szeregowej,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,35,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 lokal

mieszkalny oraz - co najmniej 2 miejsca postojowe dla części usługowej;

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

a) wysokość - max. 4,0m,

b) dachy płaskie jedno lub dwuspadowe;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 196. Dla terenów oznaczonych symbolami: D2MN, D3MN, D7MN, D11MN, D12MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 111

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

a) na terenie oznaczonym D12MN obowiązują ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

oznaczonego na rysunku planu,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu oraz

termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektu zabytkowego,

c) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny na terenie oznaczonym symbolem D12MN, gdzie obowiązują

następujące ustalenia:

- dopuszcza się: budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej oraz rekreacji w tym budowle upustowe

i piętrzące zgodnie z przepisami odrębnymi oraz chów i hodowlę ryb typu karpiego,

- zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przyrodnej,

d) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych oraz urządzeń

towarzyszących,

e) nakazuje się dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zachowanie bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

f) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla jednego

lokalu mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku- od 8,0m do 9,0m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy głównej - prostopadła do frontu działki,

b) budynki garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem

dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 197. Dla terenu oznaczonego symbolem D1MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

a) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

b) dopuszcza się przebudowę budynku na cele usługowe oraz uzupełnienie zabudowy o urządzenia

towarzyszące,

c) nakazuje się dla istniejącego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie bryły,

kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

d) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 112

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

- wskaźnik intensywności zabudowy - jak w stanie istniejącym,

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla części

mieszkalnej oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej części

usługowej;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 198. Dla terenów oznaczonych symbolami: D4MN, D8MN, D9MN, D10MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) na terenach oznaczonym symbolami: D4MN, D9MN, D10MN obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych

w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,

b) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu oraz

termomodernizacji z uwzględnieniem wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych oraz

urządzeń towarzyszących,

d) nakazuje się zachowanie dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji

zabytków: bryły, kształtu

dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej - min. 0,50,

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 lokalu

mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku - max. 10,0m,

- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem

dachówko podobnym,

- geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć na zasadzie kontynuacji geometrii dachów

budynków na działkach przyległych dostępnych z tej samej drogi,

- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć na zasadzie

kontynuacji geometrii dachów budynku istniejącego z dopuszczeniem zmiany kątów

nachylenia połaci

dachowej o $\pm 5^\circ$,

b) budynki garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem

dachówko-podobnym;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 199. Dla terenów oznaczonych symbolami: D5MN, D6MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej;

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 113

a) dopuszcza się:

- przebudowę, remont oraz termomodernizację istniejących budynków mieszkalnych,
- przebudowę budynków gospodarczych na garaże pod warunkiem zachowania zasadniczej bryły budynku

z możliwością zwiększenia wysokości zabudowy do wysokości wymaganej przez przepisy odrębne,

- urządzenia towarzyszące,

b) nakazuje się:

- zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych przez istniejące budynki mieszkalne

zgodnie z rysunkiem planu,

- zachowanie istniejących wskaźników: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

działki budowlanej, intensywności zabudowy, wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 200. Dla terenów oznaczonych symbolami D1MN,U, D2MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem D2MN,U obowiązują ustalenia dla budynków ujętych w gminnej

ewidencji zabytków,

b) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy budynków z uwzględnieniem

wymagań dotyczących obiektów zabytkowych,

c) dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę budynków, lokalizację w lukach zabudowy nowych budynków

mieszkalnych, budynków garażowych i usługowych oraz urządzeń towarzyszących,

d) nakazuje się dla istniejących budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie

bryły, kształtu dachu oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym,

e) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie

oraz 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym - co najmniej

1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków - max. 9,0m,

- geometrię dachów dla nowej zabudowy należy przyjąć jak geometria dachów budynków na działkach

przyległych dostępnych z tej samej drogi,

- geometrię dachów dla budynków rozbudowywanych i przebudowywanych należy przyjąć jak geometria

dachu budynku istniejącego, z dopuszczeniem zmiany kątów nachylenia połaci dachowej o $\pm 5^\circ$,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30° , pokryte dachówką lub materiałem

dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 114

c) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 9,0m,

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

dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do frontu działki;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 201. Dla terenów oznaczonych symbolami D3MN,U, D4MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe,

usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

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

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy, pod

warunkiem utrzymania w stanie niezmienionym parametrów zabudowy od strony elewacji frontowej tj.

wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz szerokości elewacji frontowej,

b) dopuszcza się w lukach zabudowy lokalizację nowych budynków mieszkalnych, budynków garażowych

i usługowych oraz urządzeń towarzyszących,

c) nakazuje się wprowadzenie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a drogą 1KDGP pasów zieleni

izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej, w tym zimozielonej oraz zapewnienie odpowiedniej ochrony

akustycznej budynków, przed negatywnym oddziaływaniem ruchu drogowego drogi 1KDGP,

d) ustanawia się

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max.0,30,

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

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

- wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie

oraz - co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej części usługowej, w tym

dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - co najmniej 1 miejsce;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynków - od 8m do 9m,

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

materiałem dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy prostopadła do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków - max. 4,5m,

- dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 30°, pokryte dachówką lub materiałem

dachówko-podobnym,

- kierunek kalenicy - prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budynki usługowe:

- wysokość budynków - max. 9,0m,

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

dachówko-podobnym,

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

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 115

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 6.

Tereny komunikacji i infrastruktury

§ 202. Dla terenu oznaczonych symbolami D1KS, D2KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – tereny obsługi komunikacji – stacje paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające - pawilon stacji z usługami bytowymi w zakresie handlu i małej gastronomii,

pylony reklamowe, parkingi;

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

a) dopuszcza się: obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu, przedsięwzięcia mogące potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, urządzenia towarzyszące;

b) nakazuje się utwardzenie terenu,

c) ustanawia się:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 0,30,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w tym zieleń izolacyjna na granicy z terenami

zabudowy mieszkaniowej i usługowej - min. 0,15,

- wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,10 do 0,20;

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

a) wysokość budynków, wiat i peronów - max. 10,0m,

b) geometria dachu oraz kierunek kalenicy dowolny;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ości 30%.

§ 203. Dla terenów oznaczonych symbolami D1KDZ, D2KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne zbiorcze - powiatowe;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych zgodnie

z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się ze względu na istniejące zainwestowanie zawężenie parametru szerokości drogi w liniach

rograniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,

c) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, a na wzdłuż terenów przewidzianych pod zabudowę

chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej oraz parkingu przyjezdniowego,
d) obsługa komunikacyjna nowych terenów w sąsiedztwie drogi winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii dowiązanych do istniejących lub uzgodnionych z zarządcą drogi zjazdów i skrzyżowań,
e) w przypadku braku dostępności terenów do dróg niższej kategorii dopuszcza się dostęp bezpośredni za zgodą zarządcy drogi;
3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości i 1%.

§ 204. Dla terenów oznaczonych symbolami D1KDD, D2KDD, D3KDD, D4KDD, D5KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi publiczne dojazdowe - gminne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przekrój drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem urządzenia lub utrzymania drogi w postaci ciągu pieszo – jezdniowego,
- c) dla odcinków nowo projektowanych jezdni - min. 5m, chodnik jedno lub dwustronny z dopuszczeniem ścieżki rowerowej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 205. Dla terenów oznaczonych symbolami: D1KDW, D2KDW, D3KDW, D4KDW, D5KDW, D6KDW, D7KDW, D8KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdniowego bez wyodrębnionego chodnika,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 206. Dla terenów oznaczonych symbolami D1KK, D2KK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny kolejowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z §24 ust.6 uchwały;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 207. Dla terenów oznaczonych symbolami: D1E, D2E, D3E, D4E, D5E, D6E ustala się

- 1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) istniejące obiekty stacji transformatorowych mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do

wymaganych potrzeb,

b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,

c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,

d) należy zapewnić dostęp do terenu i obiektu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

DZIAŁ VI.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 208. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

§ 209. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym

Województwa Opolskiego.

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 117

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z §116 Statutu Gminy Niemodlin.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Palak

Id: 52D12FA8-EFAF-4A58-A096-CFCB80C62545. Podpisany Strona 118__