

**UCHWAŁA NR XXV/259/12  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 28 września 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm. ) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2012 r. poz. 647 t.j.) w związku z uchwałą Nr XVIII/183/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Kluczbork*, Rada Miejska w Kluczborku uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres i przedmiot ustaleń zmiany planu.**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/470/09 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 7 kwietnia 2009r.

2. Zmiana miejscowego planu, o której mowa w ust. 1, obejmuje obszar południowej części miasta Kluczborka w granicach administracyjnych, ograniczony od północy ulicami: Wołczyńską, Mickiewicza, Ściegiennego, Zamkową i Katowicką, z wyłączeniem trzech fragmentów (opisanych na rysunku zmiany planu numerami 1, 2, 3) oraz terenów zamkniętych.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1: 1 000, zwanym w dalszej treści rysunkiem zmiany planu.

**§ 2. 1.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) wykaz zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną w niniejszej zmianie planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

2. Załączniki nr 3 i 4, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

**§ 3. 1.** W zmianie planu określono:

- 1) w § 11 - 12 – przeznaczenie terenów;
- 2) w § 13 - 15 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) w § 16 - 22 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;
- 4) w § 23 - 27 - zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 5) w § 28 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) w § 29, 30 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji;
- 7) w § 31 - 39 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) w § 40 - 78 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przewidzianych do ich przeprowadzenia;
- 9) w § 79 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) w § 80 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zmianie planu nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej a także granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ z okoliczności faktycznych dotyczących obszaru objętego zmianą planu wynika, że ustalenia te są zbędne.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 2) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 3) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 5) rezerwy terenowe pod drogi;
- 6) projektowane linie kablowe 15 kV;
- 7) projektowany gazociąg wysokoprężny;
- 8) zabytki architektury i zabytki archeologiczne objęte ochroną konserwatorską niniejszą zmianą planu;
- 9) strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”;
- 10) strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 11) zabytkowy układ zieleni – aleja kasztanowa;
- 12) granice zabytkowych obszarów zieleni: pozostałości fosy i cmentarza komunalnego;
- 13) ostoje fauny;
- 14) potencjalny zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznych.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

## **Rozdział 2. Definicje i zasady ogólne.**

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **zmiana planu** – niniejsza uchwała;
- 3) **teren** – fragment obszaru objętego zmianą planu, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 4) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **dostęp do drogi publicznej** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **usługi** - obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:

- a) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu, gastronomii oraz inne usługi biurowe i socjalne, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej oraz sklepów o powierzchni pojedynczych sal sprzedaży większych niż 400m<sup>2</sup>,
  - b) **usługi bytowe** – usługizaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (obuwia, odzieży, zegarków i. in.), itp.,
  - c) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnię samochodowe i stacje paliw,
  - d) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe w tym wymiany opon, warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, itp.,
  - e) **usługi centrotwórcze** – usługi użyteczności publicznej o ogólnomiejskim zasięgu obsługi,
  - f) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
  - g) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy;
- 7) **zakłady uciążliwe** - zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
  - 8) **działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko** – działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko obligatoryjnie lub na podstawie postanowienia organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
  - 9) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
  - 10) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;
  - 11) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;
  - 12) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
  - 13) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
  - 14) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
  - 15) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych lub towarzyszących od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków pomocniczych i gospodarczych;
  - 16) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
  - 17) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliższej położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach budynku, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
  - 18) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;
  - 19) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;

20) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu;

21) **rodzaje dachów:**

- a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 10°,
- b) dach niski - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 11°- 29°,
- c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 30°- 45°;

22) **rozbudowa** – również nadbudowa, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

23) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w §11, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać, a także zmieniać sposób użytkowania, istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;
- 5) lokalizować wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) nie wymagające pozwolenia na budowę, towarzyszące budynkom mieszkalnym; z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dóbr kultury i zabytków oraz wskaźników urbanistycznych.

§ 8. 1. Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle) niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w rozdziale 4 oraz spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska, bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni lokalu.

2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.

3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenie „budynki (budynek) do zachowania” dotyczy budynków podstawowych a także innych budynków, jeśli wymienione są przepisach szczegółowych; budynki te kształtują układ urbanistyczny i wskazane jest ich zachowanie, co nie wyklucza możliwości ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wszystkich odpowiednich ustaleń zmiany planu.

§ 9. Dla terenów z usługami handlu ustala się ograniczenie powierzchni sal sprzedaży artykułów branży spożywczej i odzieżowej łącznie do 700m<sup>2</sup> w granicach terenu.

§ 10. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;

3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

2. Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

**§ 11.** Obszar objęty zmianą planu dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **P**,
- b) tereny obiektów produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **PU**,
- c) tereny usług rzemiosła oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UR**;

2) tereny zabudowy usługowej, w tym:

- a) tereny obiektów użyteczności publicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UP**,
- b) tereny obiektów oświaty oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UO**,
- c) teren szpitala oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UZ**,
- d) tereny obiektów kultu religijnego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UKr**,
- e) tereny obiektów handlu oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UH**,
- f) tereny obiektów usług motoryzacyjnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UKS**,
- g) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **US**,
- h) tereny obiektów usług turystycznych, wypoczynku i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UT**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MW**,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNW**,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNU**,
- e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MWU**;

4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RM**;

5) tereny otwarte (zieleni, użytkowane rolniczo i wód), w tym:

- a) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZD**,
- b) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZI**,
- c) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**,
- d) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZC**,
- e) tereny lasów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZL**,
- f) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZN**,
- g) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RZ**,
- h) tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RO**,

- i) tereny głównie gruntów ornych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R** ,
  - j) tereny głównie gruntów ornych – rezerwy terenowe pod przyszły rozwój miasta oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R(MM)** ,
  - k) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **WS** ;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
- a) teren głównego punktu zasilania (GPZ) oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **EE** ,
  - b) tereny wolnostojących stacji transformatorowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Ee** ,
  - c) teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **K** ;
  - d) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **W** ;
- 7) tereny komunikacji, w tym:
- a) tereny kolejowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KK**,
  - b) tereny dworca autobusowego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KS** ,
  - c) tereny parkingów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KP**,
  - d) tereny garaży oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Kg**,
  - e) tereny placów publicznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KPP** ,
  - f) tereny ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDGp**,
  - g) tereny ulic i dróg zbiorczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDZ**,
  - h) tereny ulic i dróg lokalnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDL**,
  - i) tereny ulic dojazdowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDD** ,
  - j) tereny ulic i dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** ,
  - k) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **KCP** .

1. Dodatkowe oznaczenia niektórych terenów podane w nawiasach oznaczają przeznaczenie uzupełniające, dopuszczone na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

**§ 12.** Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 11, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 13.** 1. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

2. Jeśli na rysunku zmiany planu nie określono linii zabudowy, dla nowych i rozbudowywanych budynków wymagana jest linia zabudowy jak jednego z budynków sąsiednich, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 14.** 1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy nadbudowie budynków w ciągach zabudowy:

- 1) wysokość budynku nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiadującego;
- 2) geometria i pokrycie dachu nadbudowywanego budynku – jak dach jednego z budynków sąsiadujących lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy, a w przypadku zabudowy zwartej – jak dach jednego z budynków przyległych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się:

- 1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – rozbudowy pojedynczych segmentów a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniającej elewację frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;

2) w przypadku budynków wielorodzinnych:

- a) częściowej nadbudowy,
- b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),
- c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek.

**§ 15.** 1. Dla terenów UP, MW i MWU wymagane załączenie do projektów zagospodarowania terenu projektów zieleni.

2. Dla nowych oraz rozbudowywanych i przebudowywanych budynków na terenach w śródmieściu, w szczególności na terenach wskazanych w przepisach szczegółowych, wymagany wysoki standard architektury i zagospodarowania terenu, przez co należy rozumieć w szczególności wykończenie obiektów i nawierzchni terenu materiałami wysokiej jakości.

3. Kioski, stragany i parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100m<sup>2</sup> mogą być sytuowane tylko w miejscach wskazanych w przepisach szczegółowych. W innych miejscach dopuszcza się jedynie obiekty o lokalizacji czasowej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 4.

4. Ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych (ulic, placów i zieleni parkowej) ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 16.** 1. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się następujące obszary i obiekty środowiska przyrodniczego biotycznego objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Obszar Natura 2000 „Łąki w okolicach Kluczborka nad Stobrawą”.
- 2) pomnik przyrody - dąb szypułkowy *Quercus robur* - rosnący obok kościoła ewangelickiego (nr rej. woj. 388);
- 3) siedliska przyrodnicze podlegające ochronie:
  - a) zespół z dominacją włosienicznika skąpopręcikowego *Ranunculetum fluitantis* – występuje w Stobrawie na kilku stanowiskach w zachodniej części miasta,
  - b) zespół z dominacją rzęśli hakowatej *Ranunculo-Calitrichetum hamulatae* – występuje w Stobrawie na kilku stanowiskach w zachodniej i wschodniej części miasta,
  - c) łęg jesionowo-olszowy *Fraxino-Alnetum (Circaeo-Alnetum)* – większy fragment tego zbiorowiska leśnego znajduje się w dolinie Stobrawy w zachodniej części miasta,
- 4) 4 gatunki roślin objętych ścisłą ochroną gatunkową:
  - a) kukułka szerokolistna *Dactylorhiza majalis*,
  - b) pływacz zwyczajny *Utricularia vulgaris*,
  - c) włosienicznik rzeczny *Batrachium fluitans*,
  - d) włosienicznik skąpopręcikowy *Batrachium trichopyllum* ;
- 5) 5 gatunków roślin objętych częściową ochroną gatunkową:
  - a) barwinek pospolity *Vinca minor*,
  - b) bluszcz pospolity *Hedera helix*,
  - c) kruszyna pospolita *Frangula alnus*,
  - d) kalina koralowa *Viburnum opulus*,

e) konwalia majowa *Convallaria majalis*.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) nakaz stosowania się do zakazów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) planowaną w granicach Obszaru Natura 2000 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obsługującą ją ulicą należy realizować w sposób nie powodujący zmian poziomu wód gruntowych na terenach przyległych łąk, w szczególności wyklucza się przedsięwzięcia obniżające poziom tych wód.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zabrania się prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub pogorszenie warunków wegetacji, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 dotyczą również gatunków roślin rzadkich, których stanowiska pokazane są na rysunku zmiany planu.

**§ 17.** 1. Na obszarze objętym zmianą planu występują dwa obszary przyrodnicze uznane za ostoję fauny, obejmujące:

- 1) fragment doliny Stobrawy w zachodniej części miasta;
- 2) kompleks leśny we wschodniej części miasta.

2. W celu ochrony obszarów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) w granicach ostoi fauny, określonych na rysunku zmiany planu, zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) zmian sposobu użytkowania terenu, zwłaszcza przekształcania użytków zielonych na grunty orne,
  - b) wykonywania robót budowlanych, robót ziemnych oraz innych mogących spowodować zniszczenie występującej tu roślinności lub pogorszenie warunków jej wegetacji;
- 2) przy budowie dróg 6KDD, 3KDL i 5KDD - na odcinkach w granicach lasu, oraz przy przebudowie drogi 5KDD, należy zastosować środki ochrony ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko biotyczne, w szczególności:
  - a) przepusty umożliwiające przemieszczanie się zwierząt występujących na danym terenie,
  - b) pasy zieleni izolacyjnej z wykorzystaniem rodzimych nieekspansywnych gatunków roślin,
  - c) rekonstrukcje terenów zadrzewionych i zakrzewionych naruszonych budową lub przebudową drogi.

**§ 18.** 1. Tworzy się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą historycznie ukształtowane układy zieleni, w tym zabytkowego parku miejskiego.

2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) wyklucza się nową zabudowę oraz trwale utwardzanie powierzchni gruntu na terenach zieleni parkowej ZP, w szczególności na potrzeby komunikacji (parkingi, dojazdy);
- 2) należy zachować i chronić istniejące zadrzewienia, oraz odtwarzać w razie koniecznych wycinek związanych z pracami pielęgnacyjnymi;
- 3) możliwe uzupełnianie istniejącej zieleni przy zachowaniu układu i tożsamości istniejących założeń;
- 4) dla parku miejskiego obowiązują dodatkowo przepisy § 25 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.

**§ 19.** 1. Należy zachować wszystkie zespoły i pojedyncze egzemplarze starodrzewia, w tym w pasach drogowych i na posesjach zabudowanych. Wycinka tych drzew jest możliwa tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub względami bezpieczeństwa.

2. Wzdłuż cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

**§ 20.** 1. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się ujęcia wód podziemnych, dla których ustanowione są strefy ochronne, w tym:

- 1) 9 studni ujęcia komunalnego na terenach leśnych, dla których decyzją Wojewody Opolskiego nr OŚ. III - 6210/57/95 (zmienionej decyzją Wojewody Opolskiego nr OŚ. III - 6210/57-2/95/97/ba) ustanowiono:



- a) 9 terenów ochrony bezpośredniej w granicach istniejących ogrodzeń,
  - b) 2 wewnętrzne tereny ochrony pośredniej,
  - c) 1 zewnętrzny teren ochrony pośredniej;
- 2) 3 studnie ujęcia zakładowego na terenie 1 P, dla których decyzją Wojewody Opolskiego nr OŚ. III - 6210/233/98/ba ustanowiono:
- a) 3 tereny ochrony bezpośredniej w granicach istniejących ogrodzeń,
  - b) 3 wewnętrzne tereny ochrony pośredniej,
  - c) 1 zewnętrzny teren ochrony pośredniej.

2. W strefach ochronnych, o których mowa w ust. 1, obowiązują odpowiednio zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych i w ww. decyzjach ustanawiających strefy, w szczególności na zewnętrznych terenach ochrony pośredniej zakazane jest lokalizowanie zakładów i instalacji przemysłowych, ferm chowu zwierząt itp., które mogą zanieczyścić wody podziemne, bez specjalnych zabezpieczeń.

3. Przepis ust. 2 traci moc z chwilą wygaśnięcia na mocy przepisów odrębnych decyzji przywołanych ust 1, tj. z dniem 1 stycznia 2013 r.

**§ 21.** Ze względu na położenie całego obszaru objętego zmianą planu w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony, ustala się następujące wymagania:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych i rozbudowywanych obiektów wyłącznie do kanalizacji sanitarnej;
- 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 3) należy respektować zasady postępowania z odpadami określone w przepisach § 39;
- 4) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą one spowodować trwale zanieczyszczenie gruntów lub wód.

**§ 22.** W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymagania:

- 1) na całym obszarze objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym zmianą planu działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;
- 3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
  - a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów MNU, MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - c) dla terenu RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenów MW, MNW i 3UKr – jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
  - f) dla terenów UZ – jak dla terenów szpitali w miastach;

- 5) na terenach położonych w odległości do 50m od linii kolejowej oraz bezpośrednio przy ulicach w ciągach dróg krajowych, tj. ulicach: Opolskiej, Marii Skłodowskiej-Curie, Katowickiej i Wołczyńskiej, przy budowie nowych budynków oraz przy przebudowie i remontach istniejącej zabudowy – odpowiednio do zakresu tych prac, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a, w przypadku nowych budynków, także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych;
- 6) w potencjalnych strefach uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tj. w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu roboczego, ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) na terenach zagrożonych zalewami powodziowymi należy przy budowie i przebudowie obiektów budowlanych zastosować rozwiązania techniczne zwiększające odporność obiektów na to zagrożenie;
- 8) w strefach sanitarnych projektowanych cmentarzy obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 23.** 1. Tworzy się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej typu „A”, obejmującą zabytkowy układ urbanistyczny Zespołu Staromiejskiego miasta Kluczborka z okresu średniowiecznej lokacji, wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego, w której obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej.

2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowuje się historyczny układ przestrzenny – przebiegi ulic i przejazdów, układ bloków zabudowy, historyczne linie zabudowy oraz kompozycję układów zieleni;
- 2) gabaryty i charakter projektowanej zabudowy, w tym w szczególności liczba kondygnacji, kształt dachu oraz podziały architektoniczne elewacji (liczba osi) powinny odpowiadać charakterowi historycznej zabudowy; zabudowę uzupełniającą należy realizować z wykorzystaniem – w ramach możliwości – zachowanych piwnic i fundamentów;
- 3) w przypadku remontów i wymiany witryn, okien i drzwi należy zachować bądź przywrócić pierwotną wielkość otworów okiennych, tradycyjne podziały skrzydeł oraz istniejące dekoracje powiązane z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki);
- 4) należy uporządkować i zagospodarować wnętrza kwartałów zabudowy zachowując ich zabytkowy charakter (zalecana rewitalizacja całej strefy);
- 5) zaleca się realizację posadzek z drobnowymiarowych elementów kamiennych;
- 6) wszystkie roboty budowlane w strefie wymagają pozwolenia organu właściwego do spraw ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24.** 1. Tworzy się strefy ochrony konserwatorskiej typu „B”, obejmujące obszary części dwóch najstarszych przedmieść: polskiego i niemieckiego, z granicą na tyłach parcel wzdłuż ulic: Katowickiej i Mickiewicza, o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej z dużą ilością budynków zabytkowych.

2. Dla stref, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowuje się układ ulic, linie zabudowy oraz historyczne (pierwotne) układy zabudowy i zieleni;
- 2) gabaryty i forma projektowanej zabudowy uzupełniającej istniejącą ciąg zabudowy, w tym w szczególności liczba kondygnacji i kształt dachu - jak najbliższej zabudowy historycznej (pierwotnej);
- 3) należy uporządkować i zrewaloryzować wnętrza blokowe, zachowując zabytkowe budynki gospodarcze.

§ 25. 1. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, objęte ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

- Stare Miasto – nr rejestru 40 / 49
- kościół ewangelicki p.w. Chrystusa Zbawiciela (XIV, XVII w.) – nr rejestru: 802 / 64
- pomnik przy kościele ewangelickim – nr rejestru: B.t.III – 607/1-15/72
- kościół parafialny p.w. M. B. Wspomożenia Wiernych, ul. M. C. Skłodowskiej 8 – nr rejestru: 56 / 2007
- szkoła i plebania ewangelicka, pl. Ks. Gdacjusza 2-3-4 (1831-1833 r.) – nr rejestru: 815 / 64
- Gimnazjum Humanistyczne z budynkiem sali gimnastycznej (ob. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych), ul. M. C. Skłodowskiej 13 – nr rejestru: 102 / 2009
- Zespół budynków Miejskiej Szkoły im. Gustawa Freytaga, ob. Zespół Szkół Ogólnokształcących przy ul. Mickiewicza 10 (1865 – 1870 r., przeb. i rozb. 1925 – 1926 r.) – nr rejestru 101 / 2009 r.)
- kaplica cmentarna na cm. komunalnym (2 poł. XIX w., 1982 r.) – nr rejestru: 2016 / 76
- cmentarz wojenny Armii Radzieckiej, ul. Opolska (zał. 1952 r.) – nr rejestru : 146 / 86
- fragmenty murów obronnych przy ul. Damrota, Pułaskiego, Krakowskiej (XVI w.) - nr rejestru : 810 / 64
- zbiorowa mogiła żołnierzy września 1939 (na cmentarzu par.) – nr rejestru : A-212/89
- mogiła powstańca śląskiego Henryka Dubiela (na cmentarzu par.) – nr rejestru : A-220/89
- nagrobek na cm. komunalnym (pocz. XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
- nagrobek rodziny Schodlok na cm. komunalnym (pocz. XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
- nagrobek rodziny Arndt na cm. komunalnym (k. XIX w. i pocz. XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
- nagrobek rodziny Lassow na cm. komunalnym (XIX / XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
- park krajobrazowy miejski (lata 20 XX w.) – nr rejestru 6 / 76
- budynek administracyjny młyna handlowego, ul. Młyńska 8 (1907r.) – nr rejestru: 2238 / 90
- budynek administracyjno-mieszkalny w zespole szpitala, ul. M. C. Skłodowskiej 25 – nr rejestru 73 / 2008
- Ratusz (1752, 1926 r.) – nr rejestru: 811 / 64
- dom z zespołu tzw. „12 Apostołów” przy Ratuszu, dom nr 2 (1752, 1926 r.)  
– nr rejestru : 812 / 64
- dom z zespołu tzw. „12 Apostołów” przy Ratuszu, dom nr 3 (1752, 1926 r.)  
– nr rejestru : 813 / 64
- dom, ul. Damrota 34 (1825 r.) – nr rejestru 1307 / 66
- dom, ul. Damrota 14 (pocz. XX w.) – nr rejestru 161 / 2011
- dom, ul. Katowicka 7A (pocz. XX w.) – nr rejestru 121 / 2010
- dom, ul. M. Kopernika 1 (pocz. XIX w., lata 80 XX w.) – nr rejestru 1308 / 66
- dom, ul. Kościuszki 1 (ok. 1890 r.) – nr rejestru 119 / 2010
- dom, ul. Krakowska 23 (ok. 1900 r.) – nr rejestru 68 / 2008
- dom, ul. Krakowska 27 (1890 r.) – nr rejestru 2378 / 98
- dom, ul. Niepodległości 2 (ok. 1875 r.) – nr rejestru 78 / 2009
- dom, ul. Niepodległości 3 (1840 r.) – nr rejestru 1314 / 66
- dom, ul. Niepodległości 4 (1 poł. XX w.) – nr rejestru 1315 / 66
- dom, ul. Niepodległości 7 (3 ćw. XIX w.) – nr rejestru 1317 / 66
- dom, ul. Opolska 9 – nr rejestru 1309/66

- dom, ul. Piastowska 11 (pocz. XX w.) – nr rejestru 107 / 2009
- dom, ul. Piłsudskiego 4-4a (ok. 1900 r.) – nr rejestru 69 / 2008
- dom, ul. Piłsudskiego 5 (XIX w.) – nr rejestru 1304 / 66
- dom, ul. Piłsudskiego 6 – nr rejestru 122 / 2010
- dom, ul. Piłsudskiego 7a (XIX w.) – nr rejestru 1305 / 66
- dom, ul. Piłsudskiego 8 (ok. 1900 r.) – nr rejestru 157 / 2011
- dom, ul. Piłsudskiego 9 – nr rejestru 42 / 2005
- dom, ul. Piłsudskiego 19 (1 ćw. XIX w., lata 80 XX w.) – nr rejestru 1306 / 66
- dom, ul. Piłsudskiego 20 (ok. 1905 r.) – nr rejestru 70 / 2008
- dom, ul. Pułaskiego 1, tzw. Willa Kruga (1892 r.) – nr rejestru 24 / 2003
- dom, ul. Pułaskiego 11 (ok. 1900 r.) – nr rejestru 189 / 2012
- dom, ul. Pułaskiego 21 (ok. 1910 r.) – nr rejestru 155 / 2009
- dom, ul. Pułaskiego 25 (ok. 1910 r.) – nr rejestru 77 / 2009
- dom, Rynek 7 (1906 r.) – nr rejestru 2377 / 98
- dom, Rynek 11 (XVII/XVIII, poł. XIX w.) – nr rejestru 1303 / 66
- dom, Rynek 12 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1302 / 66
- dom, Rynek 13 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1301 / 66
- dom, Rynek 14 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1300 / 66
- dom, Rynek 15 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1299 / 66
- dom, Rynek 23 (1905 r.) – nr rejestru 2375 / 98
- dom, Rynek 24 (1905 r.) – nr rejestru 2376 / 98
- dom, ul. Ściegiennego 14 (1 ćw. XIX w.) – nr rejestru 1311 / 66

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) na terenie Starego Miasta, objętego ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej typu „A”, obowiązują zasady ochrony określone w § 23;
- 2) w parku miejskim oraz na cmentarzu wojennym należy zachować wszystkie istniejące elementy założeń kompozycyjnych, w tym układy zieleni i ciągów pieszych, obiekty małej architektury oraz ciekły wodne, z wyjątkiem rowów przydrożnych; przepis § 19 ust. 1 stosuje się odpowiednio;
- 3) pozostałe zabytki należy zachować, w miarę możliwości, w pierwotnym stanie; w przypadku remontów budynków należy zachować rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz wszystkie detale architektoniczne, a w przypadku wymiany witryn, okien i drzwi należy zachować bądź przywrócić pierwotną wielkość otworów okiennych, tradycyjne podziały skrzydeł oraz istniejące dekoracje powiązane z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki).

3. Wszystkie roboty budowlane przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, wymagają pozwolenia organu właściwego do spraw ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyklucza się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków, o których mowa w ust. 1, umieszczania obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury szpecących teren i przysłaniających zabytek.

**§ 26.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury i budownictwa znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Wykaz zabytków objętych ochroną stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5:

- 1) należy zachować historyczną (pierwotną) formę architektoniczną obiektów budowlanych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych, a w przypadku budynków również

wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wewnątrz;

- 2) dopuszcza się wyłącznie zmiany przywracające pierwotny wygląd obiektów;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1 i 2, jeśli uzyskają akceptację organu właściwego do spraw ochrony zabytków;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

3. Teren będący pozostałością fosy należy zachować jako ładnie utrzymany trawnik bez innych nasadzeń i jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym małej architektury. Utwardzenie gruntu dopuszcza się wyłącznie w miejscach istniejących przejść pieszych do przyległych posesji i powinny być one wykonane z drobnowymiarowych elementów kamiennych.

4. Na cmentarzu komunalnym należy zachować wszystkie istniejące elementy założenia kompozycyjnego, w tym, układ zieleni i ciągów pieszych oraz obiekty małej architektury; przepis § 19 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

5. Dla zabytkowej alei kasztanów ustala się zasady ochrony jak w § 18 ust. 2 pkt 2 i 3.

**§ 27. 1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne o określonej lokalizacji:

- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 14 – punkt osadniczy (okres wczesnośredniowieczny i późnośredniowieczny),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 21 – punkt osadniczy (epoka brązu, okres średniowieczny), osada (okres rzymski – kultura przeworska).

2. Prace ziemne podejmowane w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, wymagają wyprzedzająco zgłoszenia i uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz respektowania wymogów określonych przepisach odrębnych.

3. Wskazuje się przybliżone lokalizacje zabytków archeologicznych:

- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 2 – cmentarzysko ciałopalne (epoka brązu – kultura łużycka),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 4 – punkt osadniczy (epoka kamienna),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 7 – punkt osadniczy (pradzieje, okres średniowieczny),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 10 – punkt osadniczy (neolit),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 18 – cmentarzysko ciałopalne (epoka brązu – kultura łużycka),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 19 – punkt osadniczy (epoka brązu),
- stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji numerem 20 – punkt osadniczy (epoka brązu).

4. Roboty budowlane lub ziemne w rejonach lokalizacji zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 3, należy prowadzić ze szczególną uwagą, a w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, wykonać obowiązkowe czynności określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 28. 1.** Zabrania się sytuowania reklam:

- 1) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu ich koron;
- 2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (latarnie, rzeźby, fontanny);
- 3) w odległości mniejszej niż 1m od ścieżek rowerowych;
- 4) na wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZP;

- 5) na elewacjach budynków w sposób przysłaniający okna, z wyjątkiem reklam tymczasowych przysłaniających elewacje w czasie wykonywania na nich robót budowlanych;
- 6) na elewacjach budynków zabytkowych poza witrynami.

2. Zabrania się sytuowania wolnostojących reklam:

- 1) na ulicach w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) na ulicach w obrębie stref konserwatorskich „B”.

3. Umieszczenie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych .

4. Na obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zaleca się wprowadzanie jednorodnych w charakterze i formie elementów małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam, odpowiadających standardem wartości zabytkowej Starego Miasta.

5. W przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków a także straganów, kiosków i elementów małej architektury ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 29.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych i dojazdowych określonych na rysunku zmiany planu bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych ulic i dróg głównych i zbiorczych - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych.

2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg, w tym szerokość w liniach rozgraniczających, ilość jezdni i typ przekroju, zawarte są w przepisach szczegółowych.

3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.

4. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
- 3) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
- 4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.).

5. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę lub rozbudowę dróg. W granicach rezerw terenowych pod drogi wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

**§ 30.** 1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
- 2) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1 dom;
- 3) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1mp/20 łóżek;
- 4) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 5) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe ) – 1mo/20-30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;

- 6) sklepy do 700 m2 pow. użytkowej – 1mp/30-50 m2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 7) sklepy powyżej 700 m2 pow. użytkowej – 1 mp/10 – 30 m2 pow. użytkowej;
- 8) kościoły - 1mp/10-40 miejsc siedzących;
- 9) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1mp/50 m2 pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 10) baseny kąpielowe otwarte – 1mp/200-300 m2 pow. terenu;
- 11) baseny kąpielowe zamknięte – 1mp/5 szafek na odzież + 1mp/10-15oswiedzających;
- 12) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 13) kręgielnie – 1mp/1tor;
- 14) restauracje – 1mp/4-8 m2 pow. sali dla gości;
- 15) salony gry – 1mp/10-20 m2 pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
- 16) hotele, pensjonaty, schroniska – 1mp/4 łóżka;
- 17) schroniska młodzieżowe – 1mp/10 łóżek;
- 18) szpitale – 1mp/3 łóżka;
- 19) szkoły podstawowe – 1mp/30 uczniów;
- 20) szkoły średnie – 1mp/25 uczniów + 1mp/5-10 uczniów powyżej 18 roku życia;
- 21) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
- 22) młodzieżowe domy kultury – 1mp/15 odwiedzających;
- 23) hurtownie, przedsiębiorstwa -1mp/50/70 m2 pow. użytkowej lub1mp/3 osoby zatrudnione;
- 24) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 25) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
- 26) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia;
- 27) ogrody działkowe 1mp/3 ogródki.

2. Dla obiektów nie ujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych należy przyjmować przez analogię.

3. Jeśli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na terenach sąsiednich, to przez tereny sąsiednie należy rozumieć tereny położone w odległości do 100m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca parkingowe, oraz 200m – jeśli obiekt ten położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 31.** 1. Istniejące na obszarze zmiany planu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.

3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem § 38 ust.1 – należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne, za zgodą zarządcy drogi wymaganą na podstawie przepisów odrębnych. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

**§ 32.** 1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną z ujęć zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta (ujęcia „stare” i „nowe” oraz ujęć: „Chocianowice” i „Baków”).

2. Zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych zakładów na terenach P z ujęć zakładowych.

**§ 33.** 1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się nowe zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

2. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na terenach inwestorów i wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.

3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

**§ 34.** 1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych.

2. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach.

**§ 35.** 1. Istniejący GPZ do zachowania.

2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez dystrybutora w trybie określonym w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach inwestorów. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

4. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania zaleca się zastąpienie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia liniami kablowymi.

6. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 31 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.

**§ 36.** 1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy; przyłączenia obiektów – na warunkach określonych przez operatora sieci w trybie określonym w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się rozbudowę średnioprężnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.

**§ 37.** 1. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 31 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

**§ 38.** 1. Dopuszcza się rozbudowę systemu istniejących ciepłociągów. Nowe sieci ciepłownicze należy projektować jako podziemne. Dopuszcza się prowadzenie tych sieci poza pasami drogowymi, pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwią realizacji zagospodarowania ustalonego w niniejszej zmianie planu.

2. Nowe budynki mogą być również ogrzewane ciepłem z lokalnych kotłowni lub z indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.

4. Dopuszcza się indywidualne urządzenia grzewcze zasilane paliwami stałymi pod warunkiem zastosowania technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

**§ 39.** 1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunale składowisko odpadów w Gotartowie.



2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

## **DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe**

### **Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy**

#### **Rozdział 1. Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

**§ 40.** 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1P**, **2P**, **3P**, **4P**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy logistyczne i transportowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

- a) usługi techniczne i usługi motoryzacyjne z wykluczeniem stacji paliw,
- b) zakłady komunalne obsługi miasta,
- c) usługi handlu towarzyszące prowadzonej działalności produkcyjnej lub składowej,
- d) usługi służące obsłudze firm,
- e) usługi służące obsłudze pracowników i klientów,

2) wyklucza się:

- a) lokalizację mieszkań,
- b) na terenie 3P – zakłady uciążliwe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) z istniejących ulic,
- b) nowe zjazdy z ulicy Fabrycznej (1KDZ) dopuszcza się wyłącznie w przypadkach nieruchomości nie posiadających istniejącego zjazdu lub gdy konieczność budowy nowego zjazdu wynika z wymagań ppoż;

2) w granicach terenów zakładów należy:

- a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) na terenach 1, 2 i 3 P - urządzić pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami MN i MW;

3) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenów zakładów:

- a) max.% powierzchni zabudowanej - 80,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 10,
- c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/2,0;

4) wysokość budynków na terenie 3P:

- a) budynki podstawowe produkcyjne, magazynowe i składowe – do 10m; dopuszcza się wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi,
- b) budynki towarzyszące – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- c) budynki pomocnicze – 1 kondygnacja;

5) wysokość budynków na pozostałych terenach:

- a) budynki podstawowe produkcyjne odpowiednio do potrzeb technologicznych,

- b) budynki towarzyszące – do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - c) budynki pomocnicze – 1 kondygnacja;
- 6) na terenie 2P obowiązują ograniczenia związane z ochroną ujęć wód, o których mowa w § 20.

**§ 41.** 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, zakłady komunalne obsługi miasta, obiekty usług transportowych, motoryzacyjnych z wyłączeniem stacji paliw, oraz obiekty usług technicznych i usług rzemiosła, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

- a) przekształcenie terenów 1PU, 2PU i 3PU na UP;
- b) usługi handlu towarzyszące prowadzonej działalności produkcyjnej lub składowej,
- c) usługi służące obsłudze firm,
- d) na terenach 1 PU, 2PU i 3PU - usługi użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów usługowych dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu na podstawie przepisów odrębnych,
- e) na terenach 1PU i 3PU – usługi handlu w obiektach o łącznej w granicach terenu powierzchni sal(i) sprzedaży do 700m<sup>2</sup>,
- f) mieszkania właścicieli firm lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

2) wyklucza się:

- a) zakłady uciążliwe,
- b) otwarte składowiska materiałów sypkich,
- c) bazy transportowe - z wyłączeniem terenu 4 PU, a także terenu 2 PU w przypadku bezpośredniej dostępności z drogi 4KDZ.

3. Dla terenów przekształconych zgodnie z ustaleniem ust. 2 pkt 1 lit. a stosuje się przepisy w zakresie przeznaczenia terenów jak dla terenów UP (§ 43 ust. 1 i 2).

4. Mieszkania, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. f, można realizować w budynkach podstawowych lub towarzyszących, a na terenach 3PU i 5PU również w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic z następującymi ograniczeniami:

- a) nowe wjazdy z ulicy Wołczyńskiej możliwe za zgodą zarządcy drogi wymaganą na podstawie przepisów odrębnych,
- b) wyklucza się nowe zjazdy z ulicy Opolskiej (KDGp) i Katowickiej;

2) w granicach działek budowlanych należy:

- a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) urządzić ciągi zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej MWU i MNW;

3) dla terenu 5PU ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max.% powierzchni zabudowanej - 40,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 30,
- c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/1,0;

4) dla pozostałych terenów ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max.% powierzchni zabudowanej - 70,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 20,
  - c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/2,0;
- 5) wysokość budynków z zastrzeżeniem pkt 6:
- a) podstawowych i towarzyszących - do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) pomocniczych i gospodarczych - 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dla budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6;
- 7) na terenie 5PU należy zachować wartościowe egzemplarze drzew.

**§ 42. 1.** Wyznacza się tereny obiektów usług rzemiosła oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1UR** i **2UR**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty usług rzemiosła i mieszkania właścicieli zakładów, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się uzupełniająco lub alternatywnie:

- a) usługi techniczne i bytowe,
- b) na terenie 1UR - składy, w tym handel hurtowy;

2) wyklucza się działalność powodującą uciążliwości wykluczające lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

3. Mieszkania, o których mowa w ust. 2, można realizować:

- 1) na terenie 1UR - jako wydzielony lokal w budynku podstawowym lub towarzyszącym, lub w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 2) na terenie 2UR – jako wydzielony lokal w istniejącym budynku zabytkowym.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) na teren 1UR - z ulicy 2KDD,
- b) na teren 2UR – z ulicy Młyńskiej;

2) w granicach działek budowlanych należy:

- a) urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

3) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max.% powierzchni zabudowanej - 60,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 15,
- c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 0,3/1,0;

4) wysokość budynków:

- a) podstawowych, towarzyszących i mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11m, licząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do szczytu dachu, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2,
- b) pomocniczych i gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 43.** 1. Wyznacza się tereny obiektów użyteczności publicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1UP**, **2UP**, **3UP**, **4UP**, **5UP**, **6UP**, **7UP**, **8UP**, **9UP**, **10UP**, **11UP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej z następującymi zaleceniami, dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) zaleca się na terenach 1UP, 2UP i 3UP usługi centrotwórcze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi bytowe,
  - b) usługi rzemiosła z wykluczeniem usług technicznych,
  - c) obiekty zamieszkania zbiorowego - hotele, motele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe,
  - d) usługi służące obsłudze firm,
  - e) mieszkania właścicieli firm lub służbowe wydzielone w budynkach podstawowych;

3) wyklucza się:

- a) działalność gospodarczą wymagającą sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- b) usługi oświaty, jeśli nie są zachowane wymagane standardy akustyczne jak dla terenów UO.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna terenu 10UP z ulicy Katowickiej przez teren KP, pozostałych terenów bezpośrednio z istniejących ulic z następującymi ograniczeniami:

- a) z planowanej ulicy 4KDZ na teren 6 UP możliwa budowa nie więcej niż 1 zjazdu,
- b) nowe wjazdy z ulicy Wołczyńskiej możliwe za zgodą zarządcy drogi wymaganą na podstawie przepisów odrębnych,
- c) wyklucza się nowe zjazdy z ulicy Opolskiej (KDGp) i Katowickiej;

2) w granicach terenów należy:

- a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30; dopuszcza się mniejszą ilość miejsc parkingowych, jeśli zapewniona jest możliwość parkowania na terenach sąsiednich zgodnie z ustalonymi wskaźnikami,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy urządzić atrakcyjne przestrzenie o charakterze publicznym (ogólnodostępne) z ładną nawierzchnią utwardzoną, zielenią ozdobną oraz dekoracyjną małą architekturą; ustalenie nie dotyczy terenów 5UP i 9UP;

3) jeśli ustalenia w ust. 4 nie stanowią inaczej, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max.% powierzchni zabudowanej - 75,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 15,
- c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 1,5/3,0;

4) na terenach 1UP, 6PU i 7PU architektura nowej zabudowy powinna mieć charakter śródmiejski (reprezentacyjny);

5) dla budynków położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6.

4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny 1 UP:

- a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych,
- b) dachy płaskie lub niskie,
- c) wymagany wysoki standard architektury i zagospodarowania terenów;

2) tereny 2 UP - istniejące budynki zabytkowe do zachowania;

3) teren 3UP:

- a) istniejący budynek zabytkowy do zachowania,
- b) wyklucza się lokalizację budynków pomocniczych,
- c) nie wymaga się powierzchni biologicznie czynnej;

4) teren 4 UP:

- a) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością trzeciej w poddaszu,
- b) dachy wysokie;
- c) max.% powierzchni zabudowanej - 50,
- d) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 25,
- e) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 0,3/1,0;

5) teren 5 UP:

- a) istniejący budynek zabytkowy do zachowania, wyklucza się lokalizację nowych budynków z zastrzeżeniem lit. b,
- b) możliwa lokalizacja jednego budynku pomocniczego w miejscu wydzielonym na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy, parterowego, o starannej architekturze nawiązującej do architektury istniejącego budynku podstawowego; dopuszcza się lokalizację w granicy działki,
- c) utwardzenie powierzchni gruntu możliwe wyłącznie w celu zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, pod warunkiem zastosowania drobnowymiarowych elementów posadzkowych (zalecane elementy ażurowe), oraz zachowania istniejących drzew;
- d) max.% powierzchni zabudowanej - 10,
- e) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 70,
- f) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/0,2;

6) teren 6 UP:

- a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych,
- b) dachy płaskie lub niskie,
- c) obowiązują odpowiednio ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie ochrony krajobrazu kulturowego określone w § 18 ust. 2,
- d) max.% powierzchni zabudowanej - 50,
- e) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 30,
- f) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 1,0/2,0,
- g) do czasu realizacji drogi w pasie oznaczonym na rysunku zmiany planu jako rezerwa terenowa pod drogę (4KDZ) oraz realizacji planowanej zabudowy usługowej cały teren może być użytkowany jako targowisko miejskie z zachowaniem istniejących obiektów budowlanych i możliwością lokalizacji nowych zadaszonych stanowisk handlowych (wiat);

7) teren 7UP:

- a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych,
- b) dachy płaskie lub niskie,

- c) obowiązują odpowiednio ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie ochrony krajobrazu kulturowego określone w § 18 ust. 2,
  - d) max.% powierzchni zabudowanej - 40,
  - e) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
  - f) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 1/1,5;
- 8) teren 8 UP – możliwa rozbudowa istniejącego budynku, w tym nadbudowa do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 9) teren 9UP – istniejące budynki do zachowania, wyklucza się nadbudowę.
- 10) teren 10 UP:
- a) lokalizacja jednego budynku podstawowego o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wyklucza się budynki pomocnicze,
  - c) dach płaski lub niski;
- 11) 11 UP:
- a) istniejący budynek zabytkowy do zachowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego, parterowego, który można usytuować w granicy terenu 7US(MNW),
  - c) max.% powierzchni zabudowanej - 30,
  - d) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 50,
  - e) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 0,3/0,6.

**§ 44. 1.** Wyznacza się tereny obiektów kościelnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1UKr, 2UKr, 3UKr**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty kościelne, w tym: tereny 1UKr – pod kościoły, teren 2UKr - pod kościół z plebanią oraz budynkiem pomocniczym i gospodarczym, 3UKr – pod kościelny budynek zamieszkania zbiorowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy :

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;
- 2) dla obiektów zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6.

4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny 1 UKr:

- a) istniejące kościoły do zachowania,
- b) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych naziemnych z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury zagospodarowania terenu,
- c) obowiązują odpowiednio ograniczenia wynikające z położenia terenów w strefach ochrony konserwatorskiej określone w przepisach ogólnych w rozdziale 6;

2) teren 2 UKr:

- a) istniejący kościół i budynek plebanii do zachowania,
- b) zakaz lokalizacji nowych budynków,
- c) możliwa rozbudowa istniejących budynków bez nadbudowy oraz trwale utwardzanie powierzchni gruntu wyłącznie w części terenu wydzielonej na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- d) obowiązują odpowiednio ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie ochrony krajobrazu kulturowego określone w § 18 ust. 2 oraz na obszarze zabytkowego parku miejskiego określone w § 25 ust.2 pkt 2;

3) teren 3UKr:

- a) istniejący budynek podstawowy do zachowania,
- b) możliwa rozbudowa istniejących budynków bez nadbudowy, a także lokalizacja nowej zabudowy parterowej i trwale utwardzanie powierzchni gruntu wyłącznie w części terenu wydzielonej na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 45.** 1. Wyznacza się tereny obiektów oświaty oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1UO i 2UO** .

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty oświaty, w tym: szkoły (1UO) i przedszkole (2UO), z dopuszczeniem:

- 1) towarzyszących obiektów sportowych,
- 2) internatów przyszkolnych,
- 3) mieszkań służbowych w budynkach podstawowych,
- 4) garaży służących użytkownikom mieszkań, o których mowa w pkt 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;
- 2) wyklucza się parcelację terenów;
- 3) w granicach terenów należy:
  - a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
  - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) max.% powierzchni zabudowanej - 40,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
  - c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 0,2/1,2;
- 5) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków, wysokość nowej zabudowy (uzupełniającej) nie może przekroczyć wysokości zabudowy istniejącej;
- 6) architektura zabudowy uzupełniającej powinna charakterem nawiązywać do architektury istniejących budynków podstawowych;
- 7) garaże, o których mowa w ust. 2 pkt 4, można realizować wyłącznie jako jeden budynek na każdym terenie, z odpowiednią ilością miejsc postojowych lub boksów;
- 8) dla budynków położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6;
- 9) dla terenu położonego w strefie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednio przepisy ogólne określone w § 18 ust. 2.

**§ 46.** 1. Wyznacza się teren szpitala oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UZ** .

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty szpitalne z dopuszczeniem:

- 1) usług towarzyszących, tj. usług służących obsłudze pracowników i pacjentów;
- 2) usług administracyjnych związanych ze służbą zdrowia;
- 3) mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach towarzyszących o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 25 % powierzchni użytkowej tych budynków.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;

- 2) w granicach terenu należy urządzić parkingi z ilością miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i uzupełnianie istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) max.% powierzchni zabudowanej - 40,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
  - c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/1,5;
- 5) architektura zabudowy uzupełniającej powinna charakterem nawiązywać do architektury istniejących budynków podstawowych;
- 6) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji;
- 7) obowiązują odpowiednio ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie ochrony krajobrazu kulturowego określone w § 18 ust. 2.

**§ 47. 1.** Wyznacza się tereny obiektów handlu oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1UH, 2UH**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty usług handlu z dopuszczeniem usług bytowych i gastronomicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;
- 2) w granicach terenów należy:
  - a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
  - b) pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę i linią zabudowy urządzić atrakcyjną przestrzeń o charakterze publicznym (ogólnodostępne) z ładną nawierzchnią utwardzoną, zielenią ozdobną oraz dekoracyjną małą architekturą;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) max.% powierzchni zabudowanej – 50,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 15,
  - c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 0,3/0,7;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) teren 1UH – jedna kondygnacja,
  - b) teren 2UH - jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu użytkowym.

**§ 48. 1.** Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1US, 2US, 3US, 4US, 5US(ZL), 6US, 7US(MNW)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki i urządzenia sportu i rekreacji z dopuszczeniem:

- 1) towarzyszących usług gastronomicznych, handlowych i innych usług użyteczności publicznej służących obsłudze użytkowników obiektów (bytowych, medycznych itp.);
- 2) usług użyteczności publicznej innych niż wymienione w ust. 1, jeśli nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym – jako przeznaczenie uzupełniające,
- 3) mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach podstawowych;
- 4) na terenie 3US - kompleksu hotelowego;
- 5) przekształcenia terenu 7US na teren MNW.



3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i planowanych ulic;
- 2) w granicach terenów należy:
  - a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
  - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) istniejące obiekty sportowe i budynki towarzyszące do zachowania z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5 lit. b;
- 4) wysokość nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych z wyjątkiem:
  - a) terenu 3US, gdzie dopuszcza się budynek hotelowy do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) terenu 7US(MNW), gdzie dopuszcza się dwie kondygnacje z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 5 lit. d.

4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) tereny 2US, 4US:
  - a) możliwa lokalizacja budynków przy zachowaniu następujących wskaźników urbanistycznych w granicach terenów:
    - max. % powierzchni zabudowanej – 15%,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
    - min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/0,2;
  - b) dopuszcza się – w razie potrzeby – włączenie części terenu 4US do terenu 3US;
- 2) teren 3US:
  - a) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
    - min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/1,5;
  - b) dopuszcza się – w razie potrzeby – włączenie do terenu 3US części terenu 4US;
- 3) teren 5US(ZL):
  - a) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących obiektowi sportowemu na przyległym terenie 1US przy zachowaniu następujących wskaźników urbanistycznych:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75%,
    - min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/0,1;
  - b) na powierzchni biologicznie czynnej należy zachować i utrzymywać zieleń o charakterze leśnym;
- 4) teren 6 US – wyklucza się lokalizację nowych budynków;
- 5) teren 7 US(MNW):
  - a) wjazdy: z ulicy Strzeleckiej w miejscu istniejącego pawilonu handlowego przeznaczonego do rozbioru, ulicy Kwiatowej i ulicy Leśnej,
  - b) dopuszcza się reaktywację istniejącej strzelnicy wyłącznie w przypadku, jeśli raport oddziaływania na środowisko wykaże, że istniejące wały ziemne oraz ewentualne dodatkowe zabezpieczenia akustyczne gwarantują zachowanie wymaganych standardów akustycznych na przyległych terenach 2MN,
  - c) dla zabudowy sportowej ustala się wskaźniki urbanistyczne jak dla terenów 2US,

d) w przypadku przekształcenia terenu na MNW stosuje się przepisy w zakresie przeznaczenia terenu jak dla terenów MNW (§ 54 ust. 2); realizacja zabudowy mieszkaniowej możliwa po podziale parcelacyjnym terenu z wydzieleniem drogi zapewniającej dojazd do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zapewnieniu dostępu wydzielonych działek budowlanych do niezbędnej infrastruktury technicznej; zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak dla terenów 2MNW (§ 54 ust. 4).

**§ 49.** 1. Wyznacza się teren obiektów usług turystycznych, wypoczynku i rekreacji oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UT**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty usług turystycznych, wypoczynku i rekreacji, w tym obiekty usług noclegowych, gastronomicznych i inne związane z wypoczynkiem i rekreacją, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

- a) usługi handlu służące obsłudze turystów,
- b) obiekty i urządzenia sportowe,
- c) zabudowę letniskową w zwartym zespole nie przekraczającym 25% powierzchni terenu,
- d) mieszkania służbowe dla personelu nadzorczego w lokalach wydzielonych w budynkach podstawowych;

2) zagospodarowanie i zabudowa terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu możliwe po zakończeniu eksploatacji lub anulowaniu udokumentowanego złoża piasku „Kluczbork – Zbiornik”.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna z drogi 5KDD;

2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej do obsługi zabudowy letniskowej, odpowiadającej wymaganiom dojazdu do działki budowlanej określonym w przepisach odrębnych;

3) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:

- a) dla obiektów usługowych – odpowiednio do potrzeb użytkowych,
- b) dla zabudowy letniskowej - 700 – 1000 m<sup>2</sup>;

4) szerokość frontów nowych działek budowlanych:

- a) dla działek z obiektami usługowymi - odpowiednio do potrzeb użytkowych,
- b) dla działek z zabudową letniskową - 20 – 25 m;

5) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10m mierząc od linii rozgraniczającej teren drogi 5 KDD;

7) w granicach działek budowlanych należy:

- a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

8) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) max.% powierzchni zabudowanej – 0,15,
- b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 75,
- c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się /0,20;

9) wysokość zabudowy:

- a) budynki usługowe - do dwóch kondygnacji,
- b) domki letniskowe - do 1,5 kondygnacji,
- c) budynki pomocnicze – jedna kondygnacja;

- 10) dachy wysokie; dopuszcza się dachy płaskie w parterowych budynkach usługowych o charakterze pawilonowym oraz w budynkach pomocniczych;
- 11) architektura i zagospodarowanie terenu powinny być podporządkowane względem krajobrazowym, w związku z czym wymagane załączenie do projektów budowlanych ujęć widokowych planowanej zabudowy dla udokumentowania spełnienia tego wymogu.

**§ 50.** 1. Wyznacza się tereny obiektów usług motoryzacyjnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1UKS, 2UKS**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty usług motoryzacyjnych, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się towarzyszące usługi handlu i gastronomii służące obsłudze klientów stacji;
- 2) wyklucza się:
  - a) mieszkania,
  - b) na terenie 2UKS – stację paliw.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;
- 2) w granicach terenów należy:
  - a) urządzić parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30,
  - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenów zakładów:
  - a) max.% zabudowanej - 30,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 10,
  - c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – 0,1/0,3;
- 4) wysokość budynków 1 kondygnacja nadziemna.

4. Dla stacji paliw wymagane zastosowanie rozwiązań technicznych izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniających pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

### **Rozdział 3.** **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 51.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących budynków jednorodzinnych,
  - b) garaże boksowe dla samochodów osobowych na potrzeby mieszkańców terenu, na którym są lokalizowane z wyłączeniem terenu 4MW,
  - c) usługi użyteczność publicznej i bytowe w parterach budynków położonych bezpośrednio przy ulicy;
- 2) wyklucza się garaże pojedyncze i tymczasowe, oraz budynki gospodarcze z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i planowanych ulic, z zakazem nowych zjazdów z ulic KDGP, KDZ oraz ulicy Wołczyńskiej i Katowickiej ;
- 2) w granicach terenów należy:

- a) urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, wliczając miejsca w garażach służących mieszkańcom terenu,
  - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
  - c) urządzić tereny zielone o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej oraz zieleni ozdobnej na wszystkich powierzchniach nieutwardzonych;
- 3) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
- max.% powierzchni zabudowanej - 40,
  - min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
  - min/max wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5/0,9;
- 4) w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się niższy minimalny % powierzchni biologicznie czynnej, lecz nie mniej niż 20%;
  - 5) istniejące budynki mieszkalne do zachowania; wyklucza lokalizację nowych budynków z zastrzeżeniem pkt 10 oraz ust. 4;
  - 6) wymagane uporządkowanie zagospodarowania terenów z rozbiórką szpecących budynków i dobudówek gospodarczych oraz blaszanych garaży;
  - 7) dopuszcza się przebudowę, odbudowę lub wymianę ze zmianą lokalizacji, istniejących budynków gospodarczych przy zachowaniu odpowiednich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej ustalonych w pkt 5 i 6;
  - 8) garaże o, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, można realizować wyłącznie w formie jednorodnych architektonicznie zespołów starannie wykończonych trwałymi materiałami, przy zachowaniu ustalonych w pkt 5 i 6 wskaźników urbanistycznych;
  - 9) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6.

4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe przeznaczenia oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na terenie 2MW dopuszcza się lokalizację jednego nowego budynku mieszkalnego na zasadzie kontynuacji istniejącej zabudowy; wysokość i geometria dachu jak w istniejącym budynku mieszkalnym;
- 2) na terenie 3MW dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków mieszkalnych nie będących zabytkami, zaleca się kompleksową rewitalizację całego terenu.

**§ 52.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **1MWU, 2MWU, 3MWU(MN), 4MWU, 5MWU, 6MWU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi użyteczności publicznej, w tym budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, oraz budynki mieszkalno-usługowe o dowolnej ilości mieszkań, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
  - a) usługi bytowe,
  - b) usługi rzemiosła z wykluczeniem usług technicznych,
  - c) obiekty zamieszkania zbiorowego - hotele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, internaty,
  - d) garaże boksowe na potrzeby mieszkańców terenu, na którym są lokalizowane,
  - e) na terenie 3MWU(MN) – zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) wyklucza się:
  - a) działalność gospodarczą wymagającą sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
  - b) parterowe pawilony handlowe,

c) garaże pojedyncze i tymczasowe, oraz budynki gospodarcze, jeśli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic i planowanych ulic, z wyłączeniem indywidualnych zjazdów ulicy 4KDZ na teren 3MWU(MN);

2) w granicach terenów należy:

a) urządzić parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, wliczając miejsca w garażach służących mieszkańcom terenu; dopuszcza się mniejszą ilość miejsc parkingowych, jeśli zapewniona jest możliwość parkowania na terenach sąsiednich zgodnie z ustalonymi wskaźnikami, dopuszczenie nie dotyczy terenów 3MWU i 4MWU,

b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,

c) urządzić tereny zielone o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej oraz zieleni ozdobnej na wszystkich powierzchniach nieutwardzonych;

3) jeśli ustalenia w ust. 2 nie stanowią inaczej, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) dla terenów 1 MWU, 2MWU, 5MWU:

- min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu – 15,
- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5/3,0;

b) dla terenów 3MWU(MN):

- max.% powierzchni zabudowanej - 40,
- min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 40;
- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8/1,2

c) dla terenów 4MWU:

- max.% powierzchni zabudowanej - 40,
- min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 40;
- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2/1,6

- d) dla terenu 6MWU:

- max.% powierzchni zabudowanej - 50,
- min. % powierzchni biologicznie czynnej terenu - 25;
- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0/2,0

4) garaże o, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. d, można realizować wyłącznie w formie jednorodnych architektonicznie zespołów starannie wykończonych trwałymi materiałami, przy zachowaniu wymaganych wskaźników urbanistycznych;

5) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych obowiązują odpowiednio przepisy ogólne zawarte w rozdziale 6;

4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny 1 MWU, 2MWU:

a) istniejące budynki do zachowania;

b) dopuszcza się uzupełnianie ciągów zabudowy na zasadzie kontynuacji istniejącego układu zabudowy oraz lokalizację budynków gospodarczych i garaży realizowanych jako zespoły przy zachowaniu odpowiednich wskaźników urbanistycznych ustalonych w ust. 3,

- c) wymagane uporządkowanie zagospodarowania terenów z rozbiórką szpecących budynków i dobudówek gospodarczych oraz blaszanych garaży,
  - d) na terenach 2 MWU wymagana rewitalizacja całych kwartałów zabudowy;
- 2) tereny 3MWU(MN):
- a) wysokość budynków podstawowych - do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - b) w granicach terenów obowiązuje ten sam rodzaj dachów;
  - c) dla nowej zabudowy należy zapewnić dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zabudowa w granicach poszczególnych terenów powinna tworzyć spójny pod względem funkcjonalno-przestrzennym zespół urbanistyczny,
  - e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może zajmować max. 45% powierzchni poszczególnych terenów;
- 3) teren 4 MWU:
- a) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych,
  - b) w granicach całego terenu obowiązuje ten sam rodzaj dachów;
- 4) teren 5 MWU:
- a) istniejące budynki podstawowe do zachowania;
  - b) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić dojazd do wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz wymaganiami w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

**§ 53.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5 MN, 6MN, 7MN, 8MN.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:

- 1) poza funkcją mieszkaniową, na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie działalność w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmującą wykonywanie wolnych zawodów, usługi użyteczności publicznej, usługi bytowe oraz usługi rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych, bez możliwości realizacji obiektów budowlanych i urządzeń terenowych służących wykonywanej działalności gospodarczej, takich jak wiaty gospodarcze, składowiska, place postojowe, itp., chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów w ust. 4 stanowią inaczej;
- 2) nową zabudowę na terenach 4MN, 6MN, 7MN, 8MN można realizować po wybudowaniu ulic i infrastruktury technicznej;
- 3) niezabudowane części działek przeznacza się pod ogrody przydomowe.

3. Dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących i planowanych ulic lub dróg wewnętrznych wydzielonych na rysunku zmiany planu, z wyjątkiem terenów 3MN, 5MN i 8MN, gdzie dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych w drugiej linii zabudowy wraz z własnym dojazdem o szerokość nie mniejszej niż 5m;
- 2) nowe działki budowlane na terenach 4MN, 6MN, 7MN, 8MN można wydzielać zgodnie z rysunkiem zmiany planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku zmiany planu jako generalną zasadę podziału;
- 3) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
  - a) 700 – 1400 m<sup>2</sup> – dla budynków wolnostojących,
  - b) 500 – 1000 m<sup>2</sup> dla segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- 4) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
  - a) 18 – 30 m – dla działek z budynkiem wolnostojącym,

- b) 9 – 18 m – dla działek z budynkiem w zabudowie bliźniaczej, przy czym w jednym ciągu zabudowy różnice szerokości frontów działek, z wyjątkiem działek skrajnych, nie mogą przekraczać 20%;
- 5) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) przy lokalizowaniu nowej zabudowy oraz rozbudowie i uzupełnianiu zabudowy istniejącej obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu, a w przypadku jej braku, linia stanowiąca przedłużenie linii zabudowy jednego z budynków sąsiednich;
- 7) na działkach z równoległymi granicami bocznymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic, na działkach o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować jak jeden z budynków sąsiednich;
- 8) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 9) w granicach działek z należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, wliczając miejsca garażowe.
- 10) obowiązują odpowiednio następujące wskaźniki zagospodarowania działek dla zabudowy wolnostojącej/bliźniaczej:
- a) max.% powierzchni zabudowanej – 25/30,
  - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 55/50,
  - c) min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1/0,3;
- 11) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym wolnostojącym i bliźniaczym jednego budynku towarzyszącego: gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy do 60m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość – jedna kondygnacja, wysokość pomieszczeń do 2,4m,
  - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
  - d) architektura (dach, wykończenie) nawiązujące do architektury budynku mieszkalnego;
- 12) budynki, o których mowa w pkt 10, mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako bliźniacze z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej; do powierzchni tych budynków nie wlicza się powierzchni garaży wbudowanych.
4. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące dodatkowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) teren 1MN:
    - a) istniejące budynki mieszkalne do zachowania,
    - b) dopuszcza się obiekty szklarniowe oraz wiaty gospodarcze;
  - 2) tereny 2MN, 3MN:
    - a) istniejące budynki mieszkalne do zachowania,
    - b) forma architektoniczna nowych oraz rozbudowywanych budynków mieszkalnych nie może istotnie odbiegać od formy sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i taki sam kierunek głównej kalenicy dachu a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 20%,
    - c) na terenach 3MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy, przy czym wydzielenie działek w drugiej linii zabudowy możliwe jest wyłącznie w przypadku zapewnienia dojazdu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1; w tym przypadku budynkiem sąsiednim, o którym mowa w lit. b, jest budynek na działce przyległej;
  - 3) tereny 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych - jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu,

- b) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wolnostojących -  $12\text{m} \pm 20\%$ , segmentów w zabudowie bliźniaczej  $9\text{m} \pm 20\%$ ,
- c) dachy wysokie dwu lub wielospadowe, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do ściany frontowej budynku, dopuszcza się dachy czterospadowe bez kalenicy (tzw. kopertowe),
- d) wysokość dolnej głównej krawędzi dachu  $3,5 - 4,5$  m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku (możliwe mniejsze wysokości nad częścią wejściową, dobudowanym garażem, werandą itp.),
- e) dopuszcza się inne rozwiązania architektoniczne, niż ustalono w lit. a – d, w przypadku zespołów obejmujących całe ciągi zabudowy, realizowanych w sposób zorganizowany w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy czym dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością trzeciej w poddaszu i nie więcej niż 11m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu,
- f) na terenach 5MN i 8MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy, przy czym wydzielanie działek w drugiej linii zabudowy możliwe wyłącznie w przypadku zapewnienia dojazdu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1,
- g) realizacja nowej zabudowy na terenie 6MN możliwa jest pod warunkiem urządzenia zieleni izolacyjnej oraz budowy ekranu akustycznego na terenie 2 ZI, zapewniających standardy akustyczne wymagane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniem § 22 pkt 4,
- h) na terenach 7MN i 8MN obowiązują ograniczenia związane z ochroną Obszaru Natura 2000, określone w §16, ust. 2.

**§ 54.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1MNW, 2MNW**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i/lub wielorodziną. Dla poszczególnych rodzajów zabudowy stosuje się odpowiednio przepisy § 51 ust. 2 lub § 53 ust. 2.

3. Dla terenów 1MNW ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosuje się odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla terenów 2MN i 3MN, określone w § 53 ust. 3, ust. 4 pkt 2;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stosuje się odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla terenów 1MW, określone w § 51 ust.3.

4. Dla terenów 2MNW ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stosuje się odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla terenów 4MN, określone w § 53 ust. 3, ust. 4 pkt 3;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stosuje się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- max.% powierzchni zabudowanej – 40,
- powierzchni biologicznie czynnej – 40,
- min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5/0,9,

b) dopuszcza się lokalizację garaży na potrzeby mieszkańców terenu, które można realizować wyłącznie w formie jednorodnych architektonicznie zespołów starannie wykończonych trwałymi materiałami, przy zachowaniu wymaganych wskaźników urbanistycznych,

c) wyklucza się budynki gospodarcze,

d) wysokość nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych do trzech kondygnacji,

e) na całym terenie obowiązują taki sam rodzaj dachów.



3) w granicach terenu należy zapewnić dojazd do wszystkich działek budowlanych i budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 55.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i usługi, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się usługi:

a) na terenach 1MNU – usługi użyteczności publicznej, bytowe, oraz usługi rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych i innych usług z przedsięwzięciami zliczonymi w przepisach odrębnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) na terenie 2MNU – usługi użyteczności publicznej z wyłączeniem handlu,

c) na terenach 3MNU - usługi użyteczności publicznej, bytowe, oraz usługi rzemiosła i usługi techniczne z wyłączeniem działalności gospodarczej wymagającej sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

d) na terenach 4MNU i 5MNU – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, oraz usługi rzemiosła i usługi techniczne z wykluczeniem zakładów uciążliwych,

2) na jednej działce budowlanej możliwa jest lokalizacja:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub

b) jednego budynku mieszkalno-usługowego z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o dowolnych proporcjach powierzchni tych lokali, lub

c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego, lub

d) jednego budynku usługowego oraz lokalizacja budynków pomocniczych i gospodarczych;

3) lokalizację usług na terenie 2MNU warunkuje się zapewnieniem dostępu tego terenu do drogi publicznej przez teren UZ lub przyległy teren 2MN ogólnodostępnym ciągiem pieszo-jezdnym spełniającym wymagania dojazdu do działki budowlanej określone w przepisach odrębnych;

4) na terenach 1MNU i 2MNU wyklucza się obiekty i urządzenia terenowe służące wykonywanej działalności gospodarczej, takie jak wiaty gospodarcze, składowiska, place postojowe, itp.;

5) na terenie 5MNU dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku wielorodzinnego z możliwością remontów i przebudowy, bez prawa rozbudowy zwiększającej liczbę lokali mieszkalnych i nadbudowy.

3. Dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia nowych działek przeznaczonych pod zabudowę, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, c, d – 1400m<sup>2</sup>;

2) dla działek z zabudową, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, c, d, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek:

a) max.% powierzchni zabudowanej działki – 40,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,

c) min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3/0,6;

3) pozostałe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym powierzchnie i wskaźniki dla działek z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stosuje się odpowiednio jak dla terenów 2MN i 4MN (§ 53 ust. 3 i ust. 4 pkt 2 i 3).

#### **Rozdział 4. Tereny zabudowy rolniczej**

**§ 56.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1RM i 2RM**.

2. Tereny, o których mowa, w ust. 1 przeznacza się pod budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze i inwentarskie, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji roślinnej – szklarni i namiotów foliowych,
- 2) na terenie 1RM łączna obsada budynków inwentarskich w granicach jednej nieruchomości nie może przekroczyć 20 DJP,
- 3) na terenie 2RM dopuszcza się obsadę budynków inwentarskich do 100 DJP, z zastrzeżeniem § 20 ust. 2 i 3 i § 21.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio:
  - a) na teren 1RM - z ulicy 2KDD,
  - b) na teren 2RM – z ulicy 5KDL i/lub z ulicy 1KDW;
- 2) w granicach terenu należy zapewnić:
  - a) miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie ze wskaźnikiem określonym w § 30, wliczając miejsca garażowe,
  - b) dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
    - max.% powierzchni zabudowanej – 40,
    - min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
    - min./max. wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się/0,6,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z możliwością trzeciej w poddaszu,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu,
  - d) dachy w budynkach mieszkalnych wysokie dwu lub wielospadowe.

## **Rozdział 5.**

### **Tereny otwarte (zieleni, użytkowane rolniczo i wód)**

**§ 57.** 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZD**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) jeden - w granicach terenu - budynek administracyjno-socjalny przeznaczony dla administratora terenu, oraz jeden budynek pomocniczy na potrzeby administratora,
  - b) budynki sanitarne przeznaczone dla użytkowników działek,
  - c) place zabaw dla dzieci,
  - d) jeden - w granicach każdej działki – obiekt: altanę lub budynek gospodarczy, o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>;
- 2) wyklucza się:
  - a) budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi,
  - b) działalność gospodarczą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy z istniejących ulic;
- 2) w granicach terenów należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikiem określonym w § 30;
- 3) wysokość dopuszczalnej zabudowy – 1 kondygnacja.
4. Dla rezerwy terenowej pod drogę (2KDD) obowiązują ustalenia § 29 ust. 5.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZI**, w tym:

- 1) **1 ZI, 2ZI** - wzdłuż ciągów komunikacyjnych (drogowych i kolejowych) i przy parkingach;
- 2) **3 ZI** - wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia;
- 3) **4 ZI** - wzdłuż cieków wodnych;
- 4) **5ZI** – przy terenach przemysłowych;
- 5) **6ZI** – przy przepompowniach ścieków.

2. Na terenach 1 ZI i 2ZI należy kształtować zieleni w sposób optymalnie ograniczający hałas komunikacyjny; na terenach z dodatkowym symbolem (ZL) zaleca się wykorzystanie zieleni o charakterze leśnym.

3. Na terenie 2ZI wymagana dodatkowo budowa ekranu akustycznego dla wyeliminowania ponadnormatywnego hałasu na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej.

4. Na terenach 3ZI wyklucza się zieleni wysoką w pasach technicznych linii.

5. Na terenach 4ZI obowiązują ustalenia zawarte w § 19 ust. 2.

6. Na terenach 5 ZI i 6ZI zieleni powinna pełnić funkcję estetyczną oraz izolującą tereny zabudowy mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami powstającymi na terenach, przy których zieleni jest lokalizowana.

7. Na terenach 1 ZI i 4 ZI dopuszcza się ciągi piesze.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny zieleni, w tym:

- 1) zieleni parkowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZP** ;
- 2) zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **ZN** .

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

- 1) przeznaczenie - zieleni o funkcji wypoczynkowej i ozdobnej, z dopuszczeniem obiektów małej architektury o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, dekoracyjnej i użytkowej wzbogacające funkcję terenu, np. nawierzchnie utwardzone na trasach ciągów pieszych, urządzenia zabawowe dla dzieci, ławki, rzeźby, latarnie, kosze na śmieci itp. z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) wyklucza się nawierzchnie nierozbieralne asfaltowe i betonowe;
- 3) dla zabytkowego parku miejskiego obowiązują dodatkowo ustalenia określone w § 25 ust 2 pkt 2 i ust.3;
- 4) w granicach pozostałości fosy, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleni nieurządzonej (powstająca w wyniku sukcesji);
- 2) dopuszcza się ciągi piesze oraz obiekty małej architektury o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny cmentarzy oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZC**, w tym:

- 1) 1ZC, 2 ZC – cmentarzy istniejących czynnych;
- 2) 3ZC – cmentarz projektowany;
- 3) 4ZC – cmentarza zamkniętego.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod cmentarze z polami (kwaterami grzebalnymi), komunikacją wewnętrzną, zielenią towarzyszącą, oraz obiektami i urządzeniami bezpośrednio związanymi z funkcjonowaniem cmentarzy jak domy przedpogrzebowe, kaplice, budynki administracyjne i gospodarcze przeznaczone dla administratorów terenów, infrastruktura techniczna.

3. Na terenach 1ZC, 2ZC i 4ZC wyklucza się lokalizację nowych budynków.

4. Dla terenu 3ZC ustala się dodatkowo:

- 1) dopuszcza się lokalizację okolicznościowych kiosków handlowych do 10m<sup>2</sup> (sprzedaż kwiatów i zniczy) o jednakowym wyglądzie, w części wydzielonej z cmentarzy jako przestrzeń publiczna;
- 2) cmentarz należy połączyć funkcjonalnie i przestrzennie z istniejącymi cmentarzami 1ZC i 2ZC;
- 3) ogrodzenie z trwałych materiałów, z przewagą powierzchni ażurowej, o wysokości 1,5 – 2,0m, nawiązujące wyglądem do istniejącego ogrodzenia z którym będzie połączone.

5. Dla terenów 1ZC 2ZC i 4ZC obowiązują zasady ochrony krajobrazu kulturowego określone w § 18, a dla terenów 1ZC i 4ZC - odpowiednie zasady ochrony zabytków określone w przepisach ogólnych w rozdziale 6.

6. Realizację nowego cmentarza 3ZC należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologiczno-gruntowej.

**§ 61.** 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZL**, obejmujące istniejące zbiorowiska leśne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką leśną, szlaków i tras turystycznych z urządzeniami towarzyszącymi bez zmiany przeznaczenia terenu i w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu, oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia odpowiednich zasad ochrony środowiska przyrodniczego określonych w przepisach ogólnych § 16 i 17.

**§ 62.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze, w tym:

- 1) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RZ** ;
- 2) tereny głównie gruntów ornych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala zachowanie użytkowania rolniczego z następującymi dopuszczeniem i ograniczenia:

- 1) dopuszcza się niezbędne drogi transportu rolnego oraz urządzenia melioracyjne, z uwzględnieniem odpowiednich zasad ochrony środowiska przyrodniczego określonych w przepisach ogólnych § 16 i 17;
- 2) wyklucza się lokalizację budynków.

3. Dla rezerwy terenowej pod drogę (2KDL) obowiązują ustalenia § 29 ust. 5.

**§ 63.** 1. Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RO**.

2. Tereny, o których mowa w ust., 1 przeznacza się pod gruntowe uprawy sadownicze i ogrodnicze.

3. Dopuszcza się lokalizację jednego, w granicach jednej nieruchomości, budynku gospodarczego związanego z prowadzoną produkcją roślinną.

**§ 64.** 1. Wyznacza się tereny głównie gruntów ornych – rezerwy terenowe pod przyszły rozwój miasta oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R(MM)**, obejmującetereny rolne rezerwowane w celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju miasta w zakresie terenów mieszkaniowo – usługowo - produkcyjnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić w przyszłości planowany rozwój miasta.

3. Podjęcie działań inwestycyjnych na tych terenach, zgodnie przyjętym kierunkiem rozwoju, wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do tego czasu dla terenów obowiązują odpowiednio ustalenia jak dla terenów rolniczych określone w § 62, z zastrzeżeniem ust. 2.

**§ 65.** 1. Wyznacza się tereny wód otwartych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **WS** , w tym:

- 1) **1WS** - istniejące ciekły wodny;
- 2) **2WS** - istniejący zbiornik wodny;
- 3) **3WS** - projektowany zbiornik wodny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem:

- 1) urządzeń melioracyjnych i związanych z gospodarką wodną;
- 2) przejść umożliwiających komunikację pieszą.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem zagospodarowania obrzeży dla celów rekreacyjnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ustala się:

- 1) obrzeża w części lub w całości zagospodarować na cele rekreacyjne;
- 2) wymagane przeniesienie stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową, jeśli zagrożone jest budową zbiornika.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny infrastruktury technicznej.**

**§ 66.** 1. Wyznacza się tereny istniejących obiektów i urządzeń energetycznych, w tym:

- 1) teren głównego punktu zasilania (GPZ) oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **EE** ;
- 2) tereny wolnostojących stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Ee** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Na terenie **EE** , poza obiektami i urządzeniami energetycznymi, można lokalizować inne objekty budowlane związane z podstawowym użytkowaniem terenu.

**§ 67.** 1. Wyznacza się tereny urządzeń gospodarki wodno-ściekowej, w tym:

- 1) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **W** , obejmujące tereny ujęć wód oraz tereny urządzeń wodociągowych;
- 2) teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **K** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Zagospodarowania terenów ujęć wód w granicach bezpośrednich stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, poza urządzeniami kanalizacji sanitarnej, można lokalizować inne objekty budowlane związane z podstawowym użytkowaniem terenu.

## **Rozdział 7.**

### **Tereny komunikacji**

**§ 68.** 1. Wyznacza się tereny dworca autobusowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod objekty i urządzenia projektowanego dworca autobusowego, w tym budynek dworcowy, stanowiska autobusowe, plac manewrowy, z dopuszczeniem:

- 1) usług gastronomicznych, handlowych i obsługi turystów – w budynku dworcowym;
- 2) lokalizacji kiosków handlowych i gastronomicznych o wysokich walorach estetycznych, jednakowych na całym terenie, bezkolizyjnie wkomponowanych w podstawowe zagospodarowanie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Dworcowej;
- 2) w granicach terenu należy zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, oraz segregację ruchu samochodowego i pieszego;
- 3) wysokość budynku, o którym mowa w ust. 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) wymagany wysoki standard architektury i zagospodarowania terenu.

**§ 69.** 1. Wyznacza się tereny istniejących i projektowanych garaży oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1Kg, 2Kg**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania i dopuszczenia:

1) tereny należy wyposażyć w:

- a) dojazdy o trwałej nawierzchni rozbieralnej,
- b) instalacje odprowadzające wody opadowe do kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w § 34,
- c) oświetlenie;

2) dopuszcza się rozbiórkę budynków garażowych i włączenie terenów do terenów przyległych.

3. Dla terenu 1Kg ustala się dodatkowo:

- 1) lokalizacja nowych garaży możliwa w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący cały teren;
- 2) zaleca się uporządkowanie terenu, m.in. poprzez likwidację pojedynczych garaży i realizację nowych jako obiektów boksowych nawiązujących układem do istniejących tego typu garaży.

**§ 70.** 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KP, 1KP(ZP), 2KP(ZP), KP(ZL), KP(U)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na parkingi ogólnodostępne.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 2 KP(ZL) – jednym zjazdem z ulicy KDGP bezpośrednio lub przez teren 1ZI, oraz z ulicy 1KDD przez teren 1ZI,
- b) pozostałych terenów bezpośrednio z przyległych ulic istniejących i planowanych;

2) tereny należy wyposażyć w:

- a) trwałe, estetyczne nawierzchnie z zastrzeżeniem pkt 3;
- b) instalacje odprowadzające wody opadowe z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami określonymi w § 34;
- c) oświetlenie;
- d) zieleni ozdobną w pasach pomiędzy miejscami postojowymi a terenami mieszkaniowymi, o szerokości określonej w przepisach odrębnych;

3) na terenach z dodatkowym symbolem (ZP) i (ZL) należy miejsca parkingowe wykonać jako powierzchnie trawiaste utwardzone kostką ażurową a na powierzchniach nieutwardzonych zachować istniejącą lub nasadzić zieleni drzewiastą i krzewiastą, w tym – na terenach z symbolem (ZL) – o charakterze leśnym;

4) na terenie KP(U) dopuszcza się lokalizację małych obiektów handlowych (kiosków), związanych z obsługą cmentarza, na następujących zasadach:

- a) lokalizacja elewacją frontową w linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu, w sposób nie naruszający istniejącego drzewostanu,
- b) kioski powinny być estetyczne i jednakowe na całym terenie,
- c) wyklucza się tymczasowe obiekty handlowe.

**§ 71.** 1. Wyznacza się tereny placów publicznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KPP, 2 KPP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się na place publiczne, na których ruch samochodowy powinien być podporządkowany komunikacji pieszej.

3. Place należy urządzać jako atrakcyjne przestrzenie publiczne z efektowną nawierzchnią, małą architekturą dekoracyjną, kompozycją zieleni.

4. Dla terenów 1KPP stosuje się dodatkowo odpowiednie przepisy ustalone dla strefy ochrony konserwatorskiej A w § 23 oraz przepis § 28 ust. 4.

§ 72. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDGp** – odcinek w ciągu drogi krajowej nr 45.

2. Teren KDGp przeznaczona się pod drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) planowane poszerzenie pasa drogowego zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) przekrój uliczny;
- 4) obustronne chodniki.

4. Docelowo, tj. po wybudowaniu planowanej wschodniej obwodnicy miasta (poza rysunkiem zmiany planu), droga będzie pełnić funkcję drogi zbiorczej.

§ 73. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 - 6 KDZ**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczona się pod ulice i drogi klasy zbiorczej, w tym:

- 1) ulice istniejące do zachowania:
  - a) 1KDZ – ulice Fabryczna, Sikorskiego,
  - b) 2 KDZ – ulica Strzelecka,
  - c) 3KDZ – odcinek ul. Dworcowej od ul. ulica Mickiewicza do planowanej ulicy 4KDZ;
- 2) ulica projektowana - 4KDZ (docelowo obwodnica „śródmiejska”);
- 3) droga istniejąca do zachowania – 5KDZ (ulica Strzelecka na obszarze leśnym);
- 4) drogi projektowane:
  - a) 6KDZ - odcinek drogi łączącej drogę krajową nr 45 w Ligocie Górnej z drogą 5KDZ,
  - b) 7KDZ - obwodnica zachodnia.

3. Dla ulic i dróg, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) ulice istniejące - planuje się miejscowe poszerzenia pasów drogowych zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) ulica projektowana 4KDZ – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - c) droga istniejąca 5KDZ – zachowuje się dotychczasową szerokość,
  - d) droga planowana 6KDZ – 20m,
  - e) droga planowana 7KDZ – jak teren byłej linii kolejowej lecz nie mniej niż 20m;
- 2) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 3) obustronne chodniki w pasach drogowych ulic;
- 4) w miejscach przystanków autobusowych komunikacji zbiorowej wymagane zatoki autobusowe;
- 5) istniejące zadrzewienia przydrożne należy zachować, uzupełniać i odtwarzać w przypadku wycinek związanych z pracami pielęgnacyjnymi.

§ 74. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 – 6 KDL**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczona się pod ulice i drogi publiczne klasy lokalnej, w tym:

- 1) ulice istniejące do zachowania:
  - a) 1 KDL - ulica Nowodworska (w granicach terenów zabudowy z nowym odcinkiem do skrzyżowania ul. Fabrycznej z Witosa),

- b) 2 KDL - ulica Witosza (z planowanym przedłużeniem do granic terenu zabudowy),
  - c) 4 KDL – ulice: Lompy (od ulicy Fabrycznej), Kilińskiego (od ulicy Lompy), Dzierżona,
  - d) 6 KDL – ulice: Pułaskiego, Kościuszki (od ulicy Pułaskiego), Drzymały;
- 2) droga istniejąca do zachowania – 5 KDL (ulica Nowodworska poza terenem zabudowy i droga łącząca ul. Nowodworską z ul. Fabryczną przy przejeździe kolejowym);
- 3) droga projektowana - 3 KDL - droga do obsługi istniejących i planowanych terenów sportowych.
3. Dla ulic, o których mowa w ust. 2 pkt 1, ustala się;
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) ulica 1 KDL – wymagane miejscowe poszerzenia do 12m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
    - b) ulica 2 KDL – zachowuje się dotychczasową szerokość pasa drogowego; szerokość planowanego przedłużenia jak ulicy istniejącej,
    - c) ulica 4 KDL – szerokość zaleca min. 12m; dopuszcza się mniejszą ze względu na istniejące zainwestowanie, lecz nie mniej niż 10m,
    - d) ulica 6 KDL - zachowuje się dotychczasową szerokość;
  - 2) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
  - 3) obustronne chodniki;
  - 4) istniejące zadrzewienia należy zachować, uzupełniać i odtwarzać w przypadku wycinek związanych z pracami pielęgnacyjnymi.
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3, ustala się;
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 2) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
  - 3) w ciągach dróg należy wykonać ciągi pieszo - rowerowe;
  - 4) dopuszcza się przekroje uliczne; w tym przypadku minimalna szerokość pasa drogowego może wynosić 12m.

**§ 75. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1 KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod ulice i drogi klasy dojazdowej, w tym:
- 1) 1 KDD, 3KDD - ulice istniejące do zachowania;
  - 2) 2 KDD – ulice projektowane;
  - 3) 4KDD - ulica istniejąca do rozbudowy;
  - 4) 5 KDD – projektowana droga dojazdowa do terenu UT.
3. Dla ulic, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 2, 3, ustala się;
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) ulice istniejące 1KDD i 3KDD – zachowuje się dotychczasową szerokość,
    - b) ulice projektowane 2KDD i ulica istniejąca 4KDD – 10 - 12m (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 2) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
  - 3) obustronne chodniki z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) ulice osiedlowe o szerokości mniejszej niż 8m zaleca się budować w formie ciągów pieszojezdnych, tj. z nawierzchnią rozbierną w jednym poziomie - pasy ruchu kołowego i pieszego powinny być wydzielone kolorem i fakturą nawierzchni bez krawężników;
  - 5) dla ulicy 3KDD ustala się likwidację włączenia komunikacyjnego do ulicy Opolskiej po rozbudowie ulicy Opolskiej do szerokości pasa drogowego jak na rysunku zmiany planu;



6) ulice nieprzelotowe należy zakończyć placem manewrowym zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Dla drogi 5 KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 3) w ciągu drogi należy wykonać ciąg pieszo - rowerowy;
- 4) dopuszcza się przekrój uliczny; w tym przypadku minimalna szerokość pasa drogowego może wynosić 10m.

**§ 76.** 1. Wyznacza się tereny ulic i dróg wewnętrznych osiedlowych i dojazdowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1KDW, 2 KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod ulice osiedlowe obsługujące przyległe działki budowlane, oraz pod drogi dojazdowe do istniejących i planowanych terenów zainwestowanych bez bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, w tym:

- 1) 1KDW - ulice istniejące do zachowania;
- 2) 2KDW, 9KDW - ulice projektowane;
- 3) 3KDW – ulice istniejące do przebudowy i rozbudowy;
- 4) 4 KDW – drogi istniejące do zachowania;
- 5) 5KDW – drogi istniejące wymagające poszerzenia;
- 6) 6KDW – drogi projektowane;
- 7) 7KDW – istniejące drogi gospodarcze (rolnicze, leśne);
- 8) 8KDW – plac pełniący funkcję ulicy wewnętrznej z dwoma zjazdami z ulicy 1KDZ;

3. Ulice, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 8 są przestrzeniami publicznymi (ogólnodostępnymi).

4. Dla ulic i dróg, o których mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) ulice i drogi 1KDW, 4KDW, 7KDW – zachowuje się dotychczasową szerokość,
  - b) ulice i drogi 2KDW, 3KDW, 6KDW – 5 - 10m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - c) drogi 5KDW – wymagane poszerzenie do min. 5m,
  - d) plac 8KDW - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) ulice i drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających do 8m zaleca się budować w formie ciągów pieszo-jezdnych (zgodnie z ustaleniem § 74 ust. 3 pkt 4).
- 3) ulice nieprzelotowe należy zakończyć placem manewrowym zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Dla ulicy 9KDW obowiązują ograniczenia związane z ochroną Obszaru Natura 2000, określone w §16, ust. 2.

**§ 77.** 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **KCP, KCP(J).**

2. Tereny KCP przeznacza się pod ciągi komunikacyjne przeznaczone dla ruchu pieszego lub ruchu pieszego i rowerowego.

3. Teren KCP(J) – ul. Sportowa - przeznacza się pod ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu pieszego lub ruchu pieszego i rowerowego z dopuszczeniem awaryjnego ruchu samochodów uprzywilejowanych (strażackich, karetka pogotowie , policyjnych).

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) ciągi istniejące – zachowuje się dotychczasową szerokość,
  - b) ciągi projektowane 3m;

2) nawierzchnie utwardzone rozbieralne;

3) wymagane oświetlenie;

4) zalecana zieleń ozdobna.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 3 ustala się;

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.5m;

2) ciąg powinien spełniać wymagania drogi przeciwpożarowej;

3) wymagane oświetlenie;

4) obowiązują wymagania wynikające z położenia ciągu na obszarze zabytkowego parku miejskiego, określone w § 25 ust.2 pkt 2 i ust.3.

**§ 78.** 1. Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KK, KK(ZI)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty i urządzenia transportu kolejowego.

3. Na terenie z KK(ZI) zaleca się urządzenie zieleni izolacyjnej.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 79.** Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

- 30% - dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej i rolniczej,

- 0% - dla pozostałych terenów.

**§ 80.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

**§ 81.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie Kluczborka – część południowa, uchwalony uchwałą nr XXXVI/470/09 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 7 kwietnia 2009r.

**§ 82.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

**§ 83.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

**Krzysztof Lewandowski**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kluczborka – część południowa.**

**ulica Batorego:**

- domy - nr: 4, 5-7;

**ulica Bema:**

- dom - nr: 9;

**ulica Chrobrego:**

- domy - nr: 3, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19;

**ulica Damrota:**

- domy - nr: 4, 6, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 28, 30, 33, 35;

**ulica Dąbrowskiego:**

- domy - nr: 1, 3, 5, 9, 12;

**ulica Drzymały:**

- domy - nr: 1, 6, 6a, 8, 8a, 24, 26;

**ulica Ks. Dzierżona:**

- dom i budynek gospodarczy - nr: 1;
- domy – nr: 2, 3, 5, 7, 8, 11, 12, 13;

**ulica Fabryczna:**

- domy - nr: 10, 12;
- dom i budynek inwentarski – nr 18;

**ulica Katowicka:**

- kaplica katechetyczna p.w. ŚŚ. Piotra i Pawła;
- budynek gminy i starostwa – nr 1;
- domy - nr: 9, 17, 27, 33;
- budynek gospodarczy przy domu nr 9;

**ulica Kilińskiego:**

- domy - nr: 12, 15, 16, 28, 34, 39;

**ulica Kościuszki:**

- domy - nr: 20, 21, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31;

**ulica Krakowska:**

- domy - nr: 2, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 25, 29, 31, 33, 35;
- oficyna przy domu nr 27;

**ulica Krzywa:**

- dom nr - 3;

**ulica Leśna:**

- dom - nr 5;

**ulica Lompy:**

- domy - nr: 5, 9, 10;

**ulica Mickiewicza:**

- poczta – nr 6;

- domy - nr: 2, 4, 8, 10, 12, 16;

**ulica Młyńska:**

- domy - nr: 1, 2, 3, 4, 6;

- budynek gospodarczy przy domu nr 1;

- obora przy domu nr 2;

- stodoła przy domu nr 2;

- budynek gospodarczy i ogrodzenie przy domu nr 4;

- przepompownia ścieków przy domu nr 6;

- młyn – nr 8;

- dwa magazyny w zespole młyna nr 8;

- silos w zespole młyna nr 8;

**Plac Niepodległości:**

- domy - nr: 1, 1a;

**ulica Opolska:**

- cmentarz komunalny;

- bramka w ogrodzeniu cmentarza komunalnego;

- domy – nr: 5-7, 11, 14, 22;

**ulica Piastowska:**

- domy - nr: 1, 4, 5, 6, 6a, 8, 9;

**ulica Piłsudskiego:**

- domy - nr: 2, 3, 10, 13, 16, 17, 18, 21, 22;

**ulica Poniatowskiego:**

- domy - nr: 2, 6, 8, 10, 12;

- ogrodzenie przy domu nr 8;

**ulica Pułaskiego:**

- kino – nr 3;

- domy - nr: 2, 7, 8, 9, 13, 17, 19, 23;

- dwie oficyny przy domu nr 1;

- pozostałość fosy;

- aleja kasztanowa wzdłuż dawnej fosy;

**ulica Skłodowskiej Curie:**

- szpital ewangelicki – nr 23;

- szpital dla nerwowo chorych Dom Macierzysty Diakonis z apteką i warsztatem – nr 25;
- budynek pralni w zespole szpitala nr 25;
- pomnik założyciela fundacji Domu Macierzystego Diakonis „Betania” pastora dr Henryka Koellinga w zespole szpitala nr 25;
- budynek administracyjny – nr 15;
- domy - nr: 1, 2, 3, 4, 5-7, 9, 19;

**ulica Sobieskiego:**

- domy - nr: 4 – 4a – 4b, 6 – 6a – 6b;

**ulica Strzelecka:**

- dom strzelecki z halą strzelniczą – nr 51;
- muszla koncertowa
- dom w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- budynek filtrów w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- ogrodzenie w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- budynek warsztatów w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- budynek studni zbiorowej w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- budynek przepompowni w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- zbiornik wody czystej w zespole Stacji Uzdatniania Wody – nr 44;
- domy - nr: 23, 24, 25, 26, 34, 36, 37, 41;

**ulica Szewska:**

- dom nr 1, 2;

**ulica Ściegiennego:**

- domy nr: 2-4, 6, 10, 12;

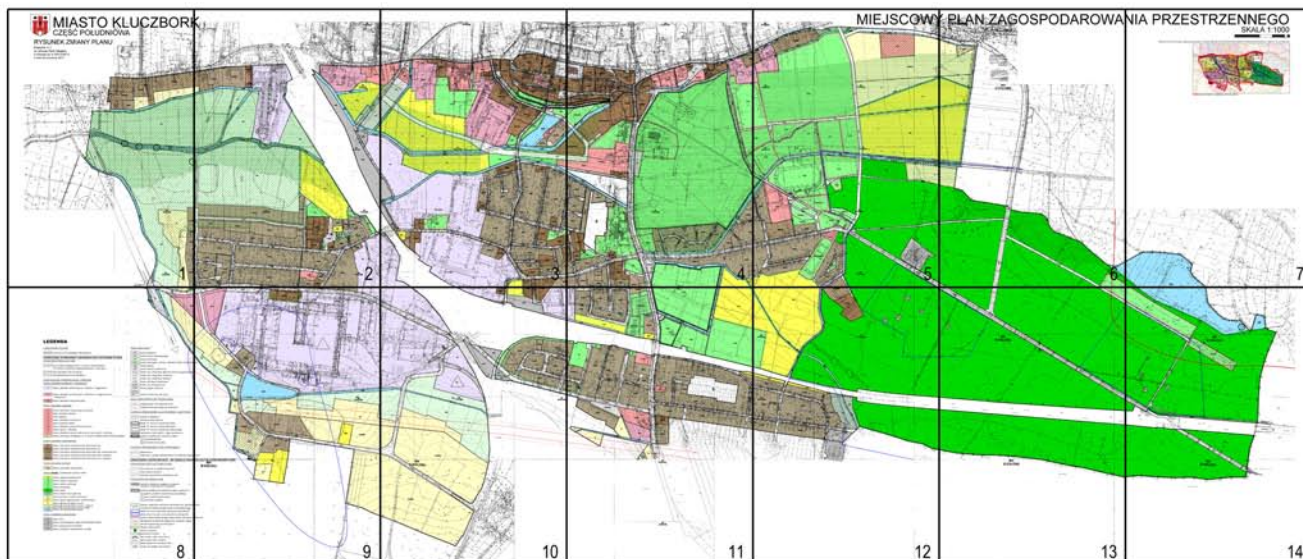
**ulica Wolczyńska:**

- domy - nr: 8, 10, 12-14, 44, 50, 50a, 54;
- budynek inwentarski przy domu nr 24;
- gorzelnia – zespół budynków produkcyjnych – nr 4;
- dom w zespole gorzelni;
- silos w zespole gorzelni;

**ulica Zamkowa:**

- domy - nr: 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15.

Załącznik nr 2  
do uchwały Rady Miejskiej  
w Kluczborku nr XXV/259/12  
z dnia 28 września 2012





# MIASTO KLUCZBORK

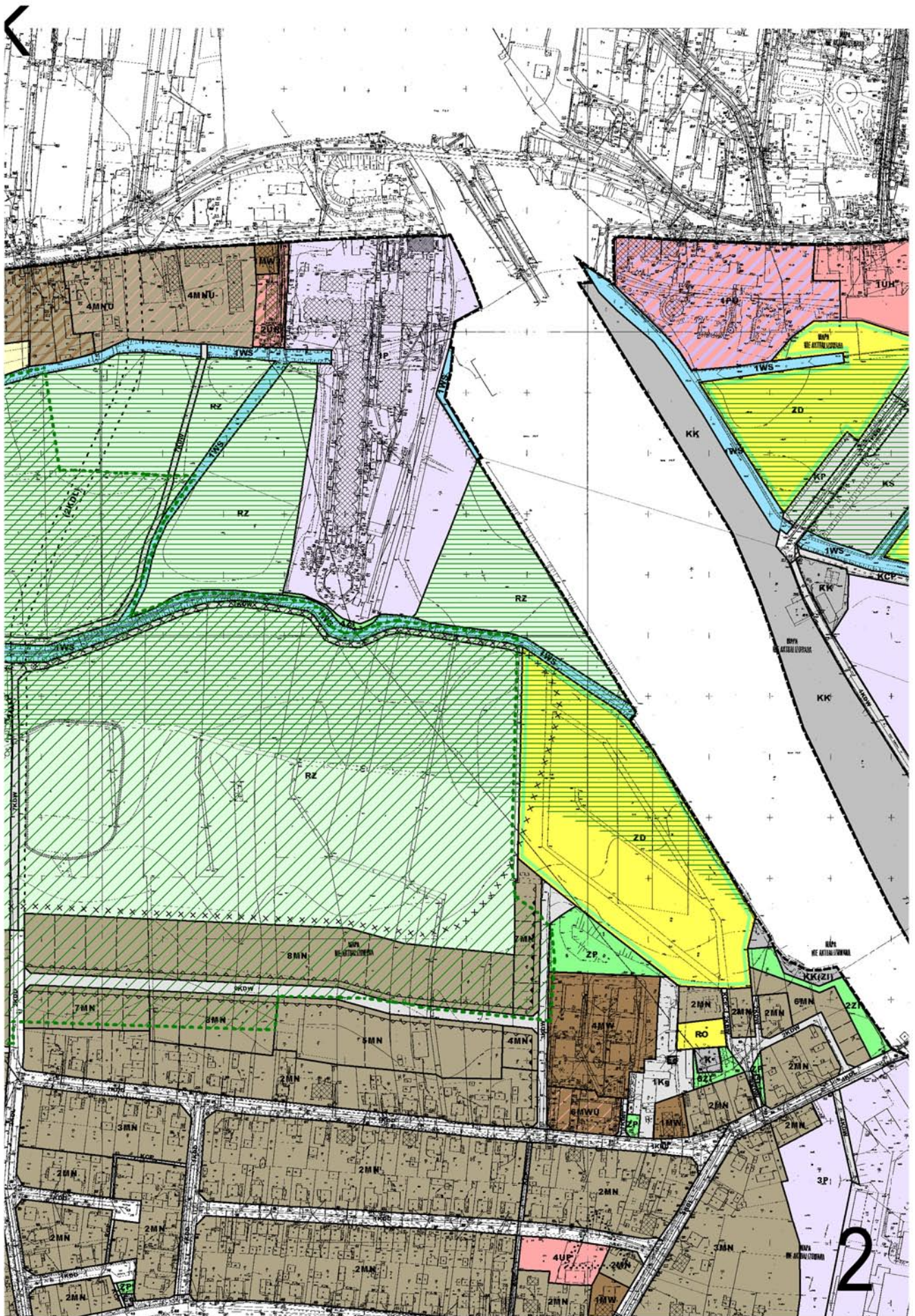
## CZEŚĆ POŁUDNIOWA

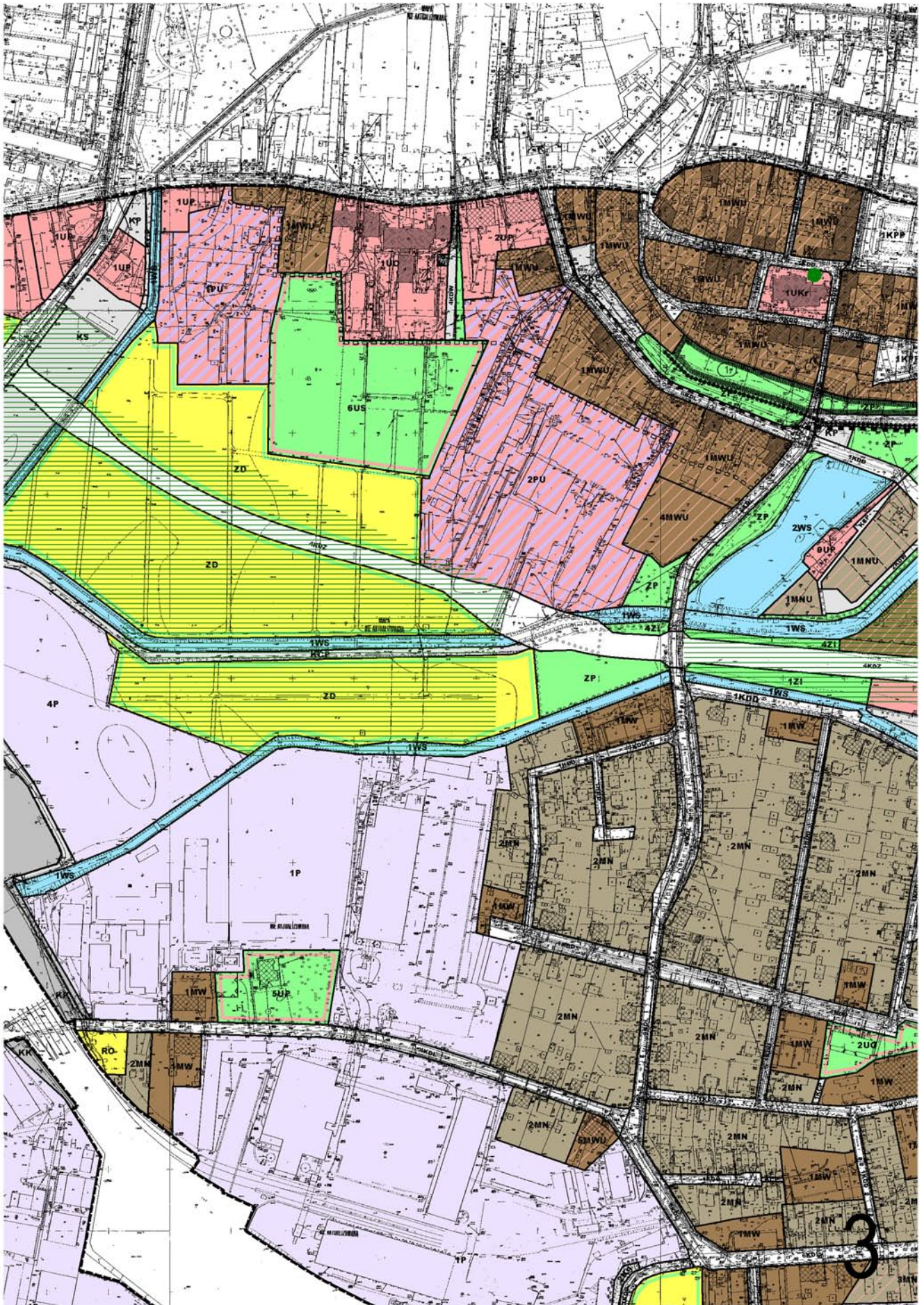
### RYSUNEK ZMIANY PLANU

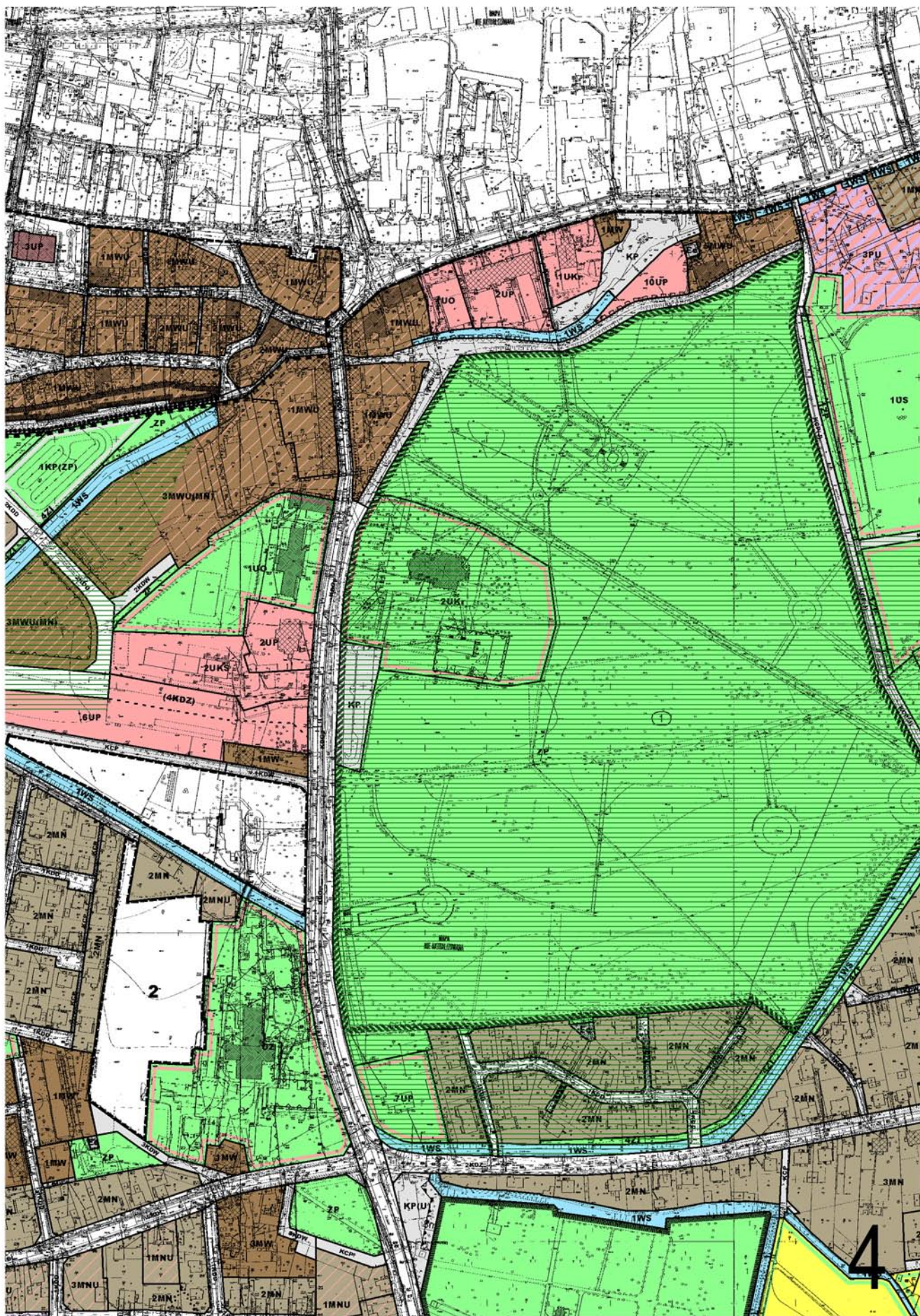
Załącznik nr 2  
do uchwały Rady Miejskiej  
w Kluczborku nr XXV/259/12  
z dnia 28 września 2012



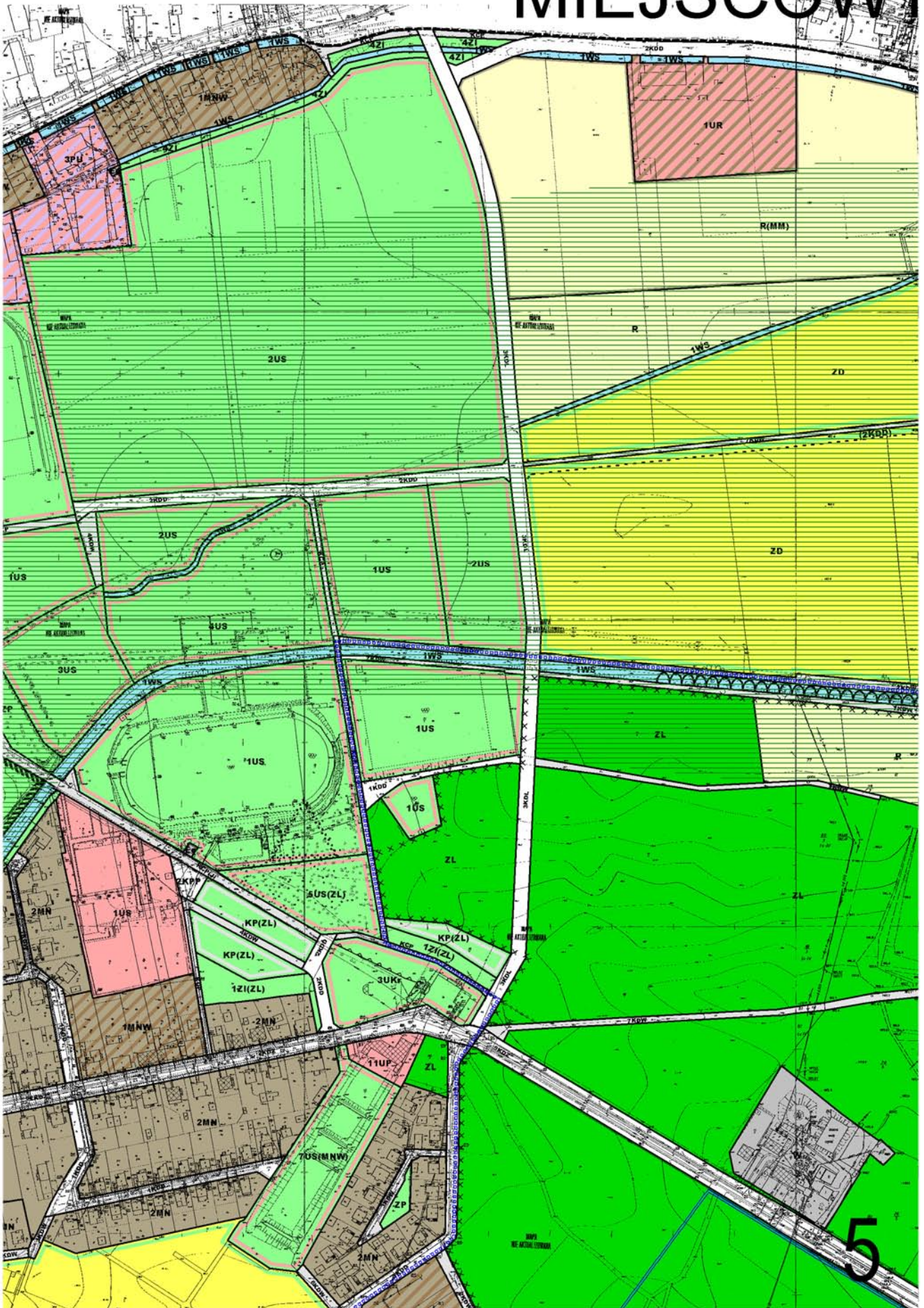








# MIEJSCOWY



# PLAN ZAGOSPODAROWA

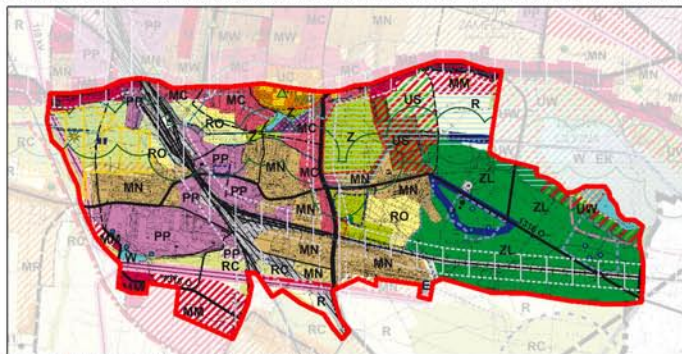


# NIA PRZESTRZENNEGO

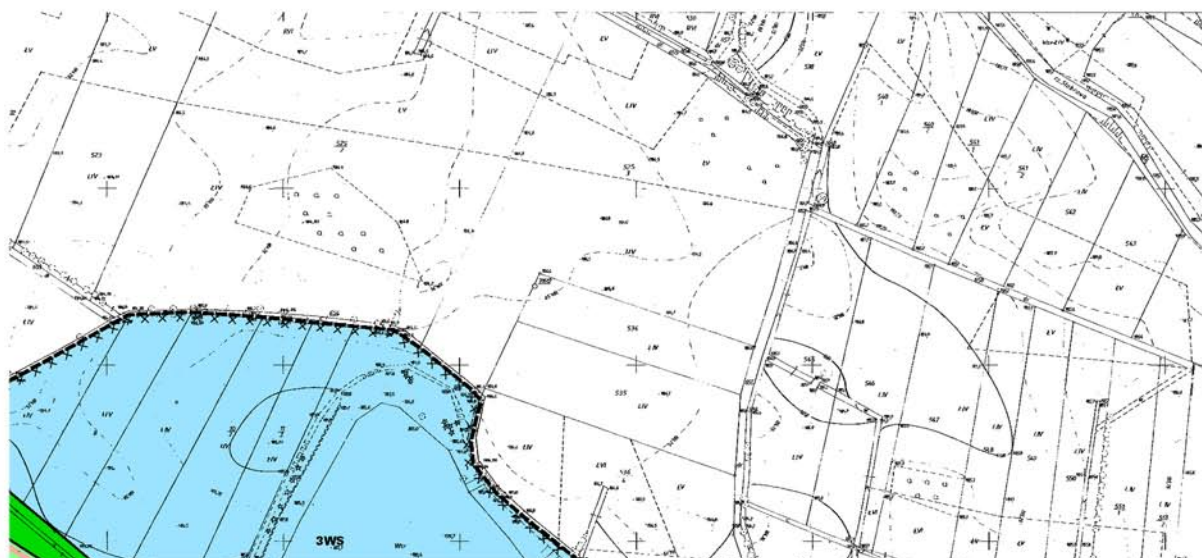
SKALA 1:1000



WYRYS ZA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KLUCZBORK



— granica tereny objętego zmianą planu



7

## LEGENDA

### OZNACZENIA OGÓLNE

--- Granica terenu objętego zmianą planu

### OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

#### OZNACZENIA REGULACYJNE

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

— lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy

— obowiązujące linie zabudowy

— nieprzekraczalne linie zabudowy

#### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

##### Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej

**P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

**PU** tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych

**UR** tereny obiektów usług rzemieślniczych

##### Tereny zabudowy usługowej

**UP** tereny obiektów użyteczności publicznej

**UO** teren obiektów oświaty

**UZ** teren szpitala

**UKr** tereny obiektów kościelnych

**UH** teren obiektów handlu

**UKS** tereny obiektów usług motoryzacyjnych

**US** tereny sportu i rekreacji

**UT** tereny obiektów usług turystycznych, wypoczynku i rekreacji

**U...** tereny zabudowy usługowej j.w. z dużym udziałem zieleni towarzyszącej

##### Tereny zabudowy mieszkaniowej

**MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

**MNW** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej

**MNU** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

**MWU** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

##### Tereny zabudowy rolniczej

**RM** tereny zabudowy zagrodowej

##### Tereny ~~zwarste~~ użytkowane rolniczo i wód

**ZD** tereny ogrodów działkowych

**ZI** tereny zieleni izolacyjnej

**ZP** tereny zieleni parkowej

**ZC** tereny cmentarzy

**ZL** tereny lasów

**ZN** tereny zieleni nieurządzonej

**RZ** tereny trwałych użytków zielonych

**RO** tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych

**R** tereny głównie gruntów ornych

**R(MM)** tereny głównie gruntów ornych - rezerwy

**WS** tereny pod przyszły rozwój miasta

tereny wód powierzchniowych

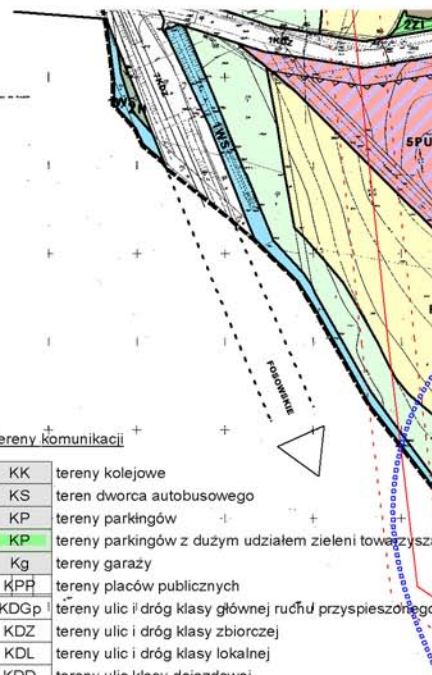
##### Tereny infrastruktury technicznej

**EE** teren GPZ

**Ee** tereny wolnostojących stacji transformatorowych

**K** teren przepompowni ścieków

**W** tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę



#### Tereny komunikacji

KK	tereny kolejowe
KS	teren dworca autobusowego
KP	tereny parkingów
<b>KP</b>	tereny parkingów z dużym udziałem zieleni towarzyszącej
Kg	tereny garaży
KPP	tereny placów publicznych
KDGP	tereny ulic i dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDZ	tereny ulic i dróg klasy zbiorczej
KDL	tereny ulic i dróg klasy lokalnej
KDD	tereny ulic klasy dojazdowej
KDW	tereny ulic wewnętrznych
KCP	tereny ciągów pieszych
KCP(J)	
<b>(KCP)</b>	rezerwy terenowe pod drogi

#### SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

<b>Ep 15 kV</b>	projektowane linie kablowe 15 kV
<b>Gp</b>	projektowany gazociąg wysokoprężny

#### OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

	zabytki architektury
	zabytki archeologiczne
	strefa "A" ochrony konserwatorskiej
	strefa "B" ochrony konserwatorskiej
	strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
	zabytkowy układ zieleni - aleja kasztanowa
	granica zabytkowych obszarów zieleni
	1 pozostałość fosy
	2 cmentarz komunalny

#### OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

	ostoje fauny
	potencjalny zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej

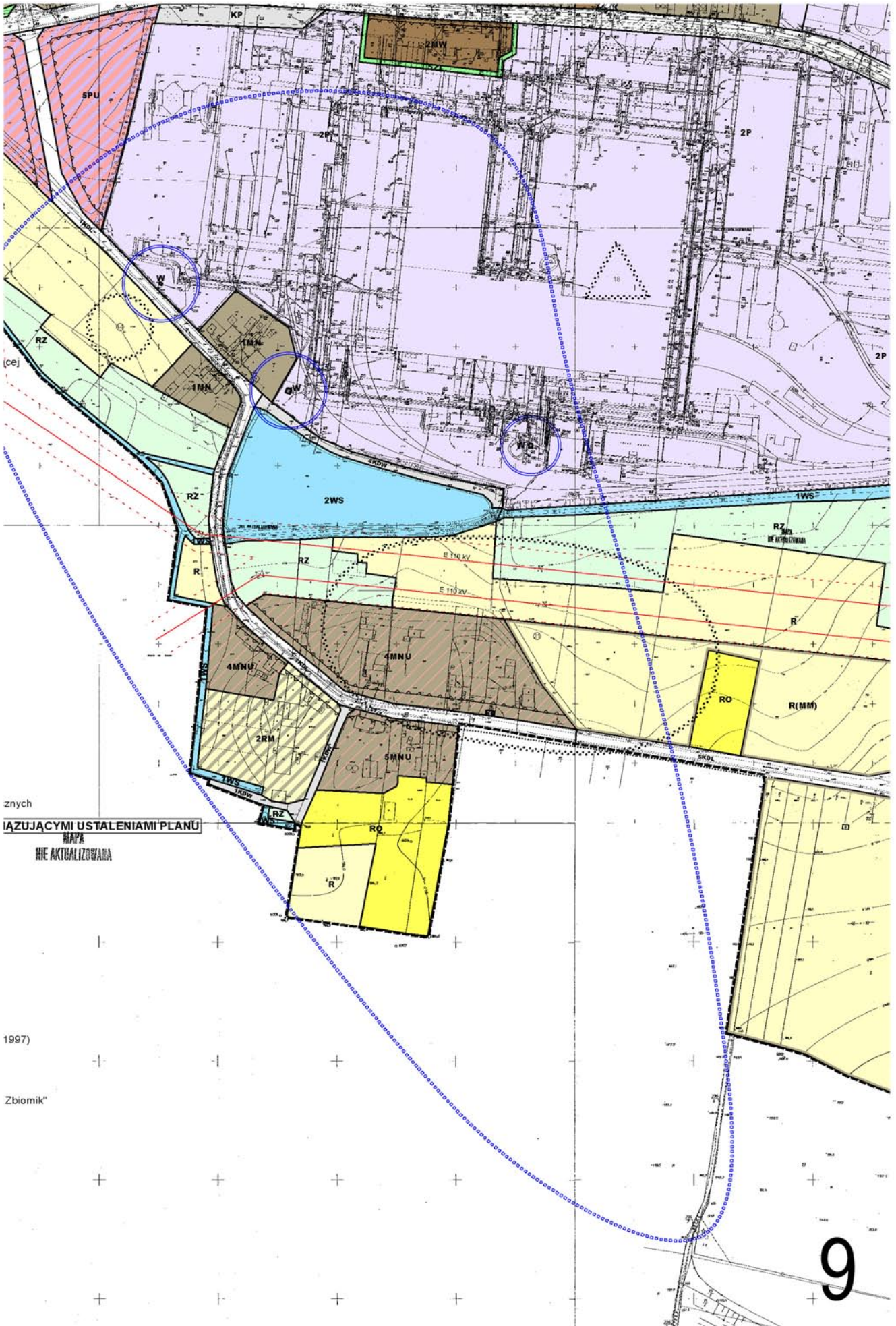
#### OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE - NIE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCE

##### OZNACZENIA POSTULATYWNE PLANU

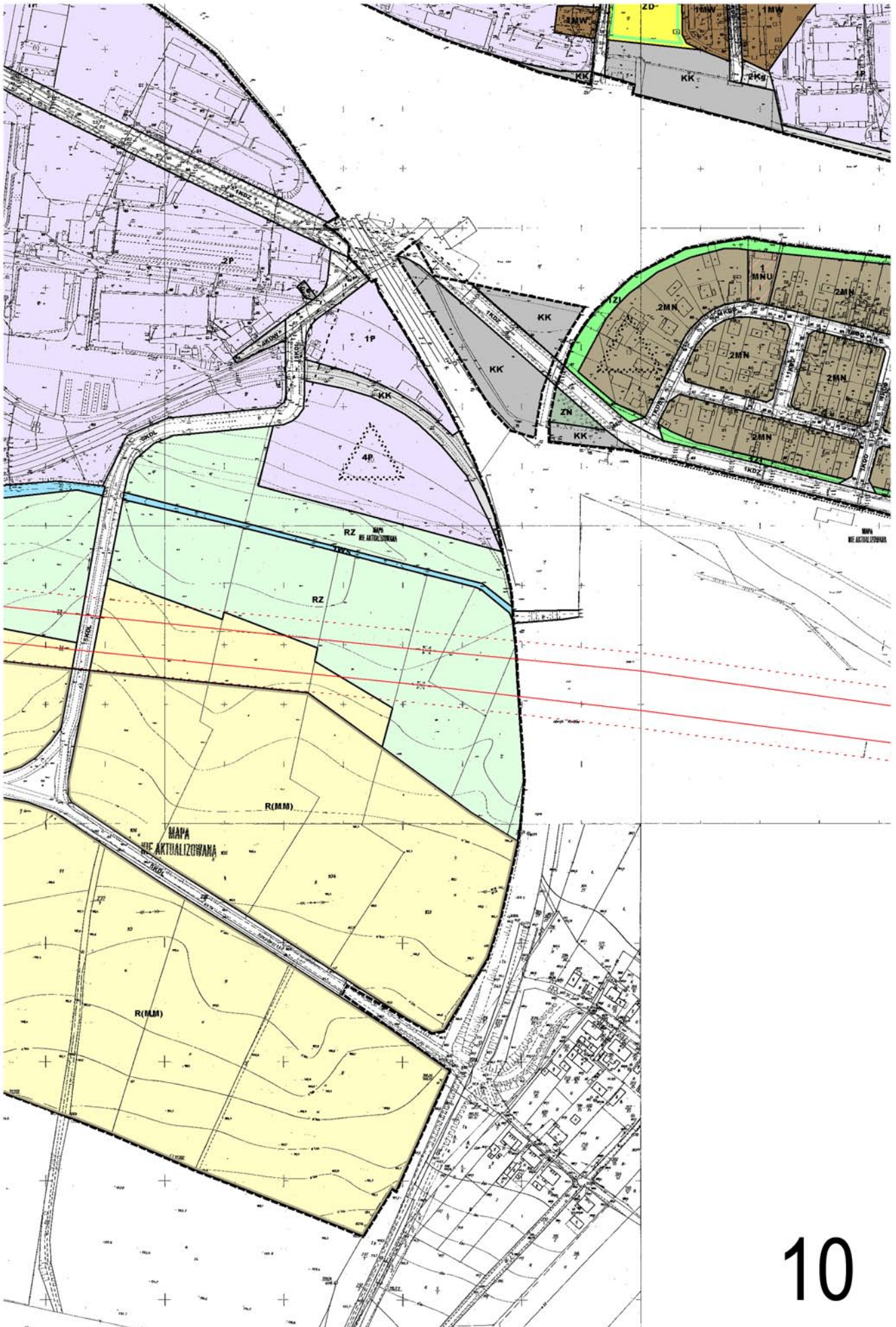
	linie podziału na działki budowlane
	trasy ciągów pieszych
	zalecane poszerzenia istniejących ulic

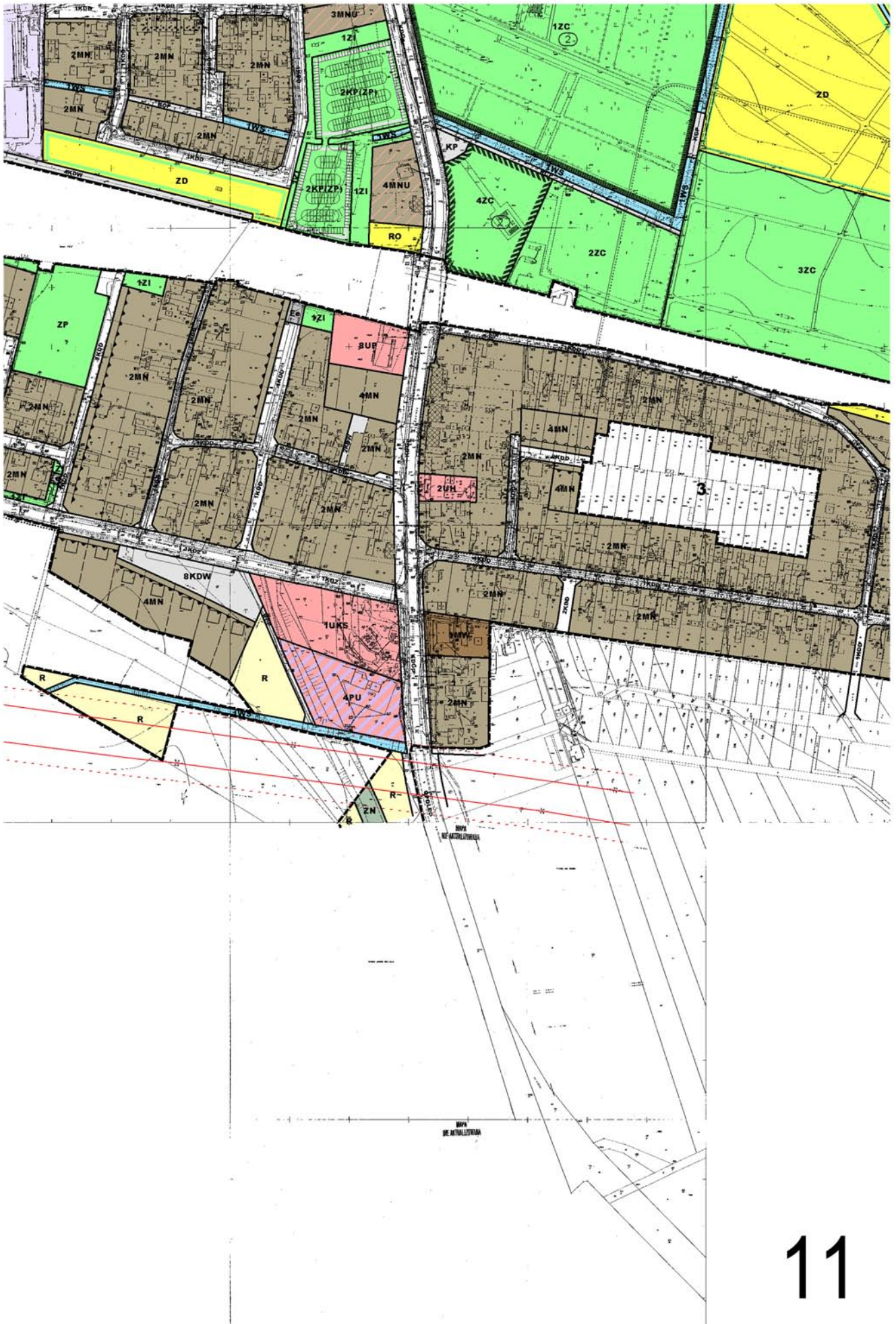
##### OZNACZENIA INFORMACYJNE

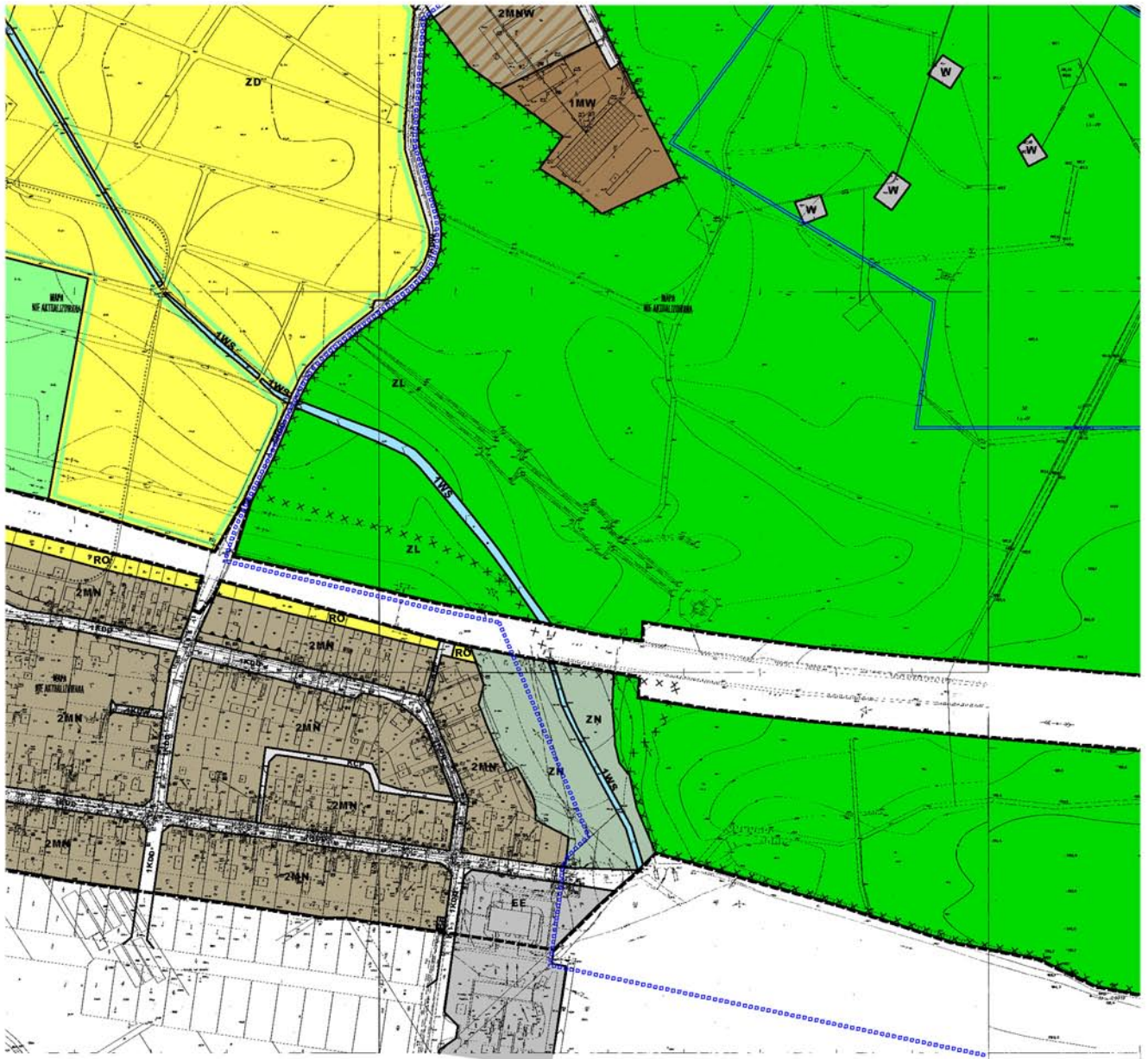
	zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego
	granica zabytkowych obszarów zieleni wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego
	1 park miejski krajobrazowy
	2 cmentarz wojenny
	obszary zagrożone zalewaniami powodziowymi (powódź)
	przybliżona lokalizacja stanowisk archeologicznych
	strefy ochronne ujęć wody pośrednie wewnętrzne
	strefy ochronne ujęć wody pośrednie zewnętrzne
	granica udokumentowanego złoża piasku "Kluczbork - Kluczbork"
	istniejące linie elektroenergetyczne wysokich napięć
	istniejące gazociągi wysokoprężne
	Obszar Natura 2000
	pomnik przyrody
	siedliska chronione
	stanowiska roślin chronionych
	stanowiska roślin rzadkich
	strefa sanitarna cmentarza 50m
<b>1,2,3</b>	tereny nie objęte zmianą planu

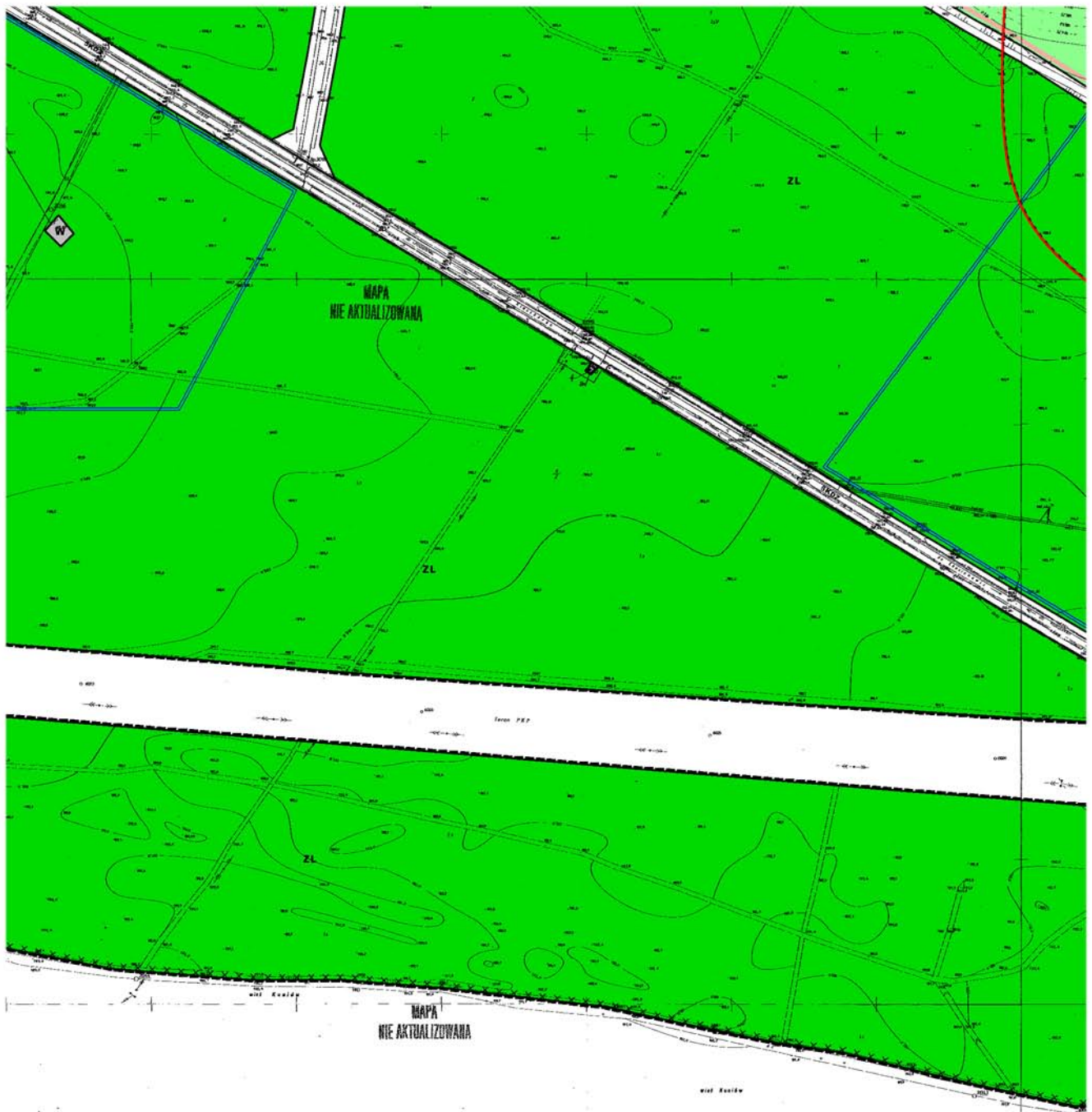


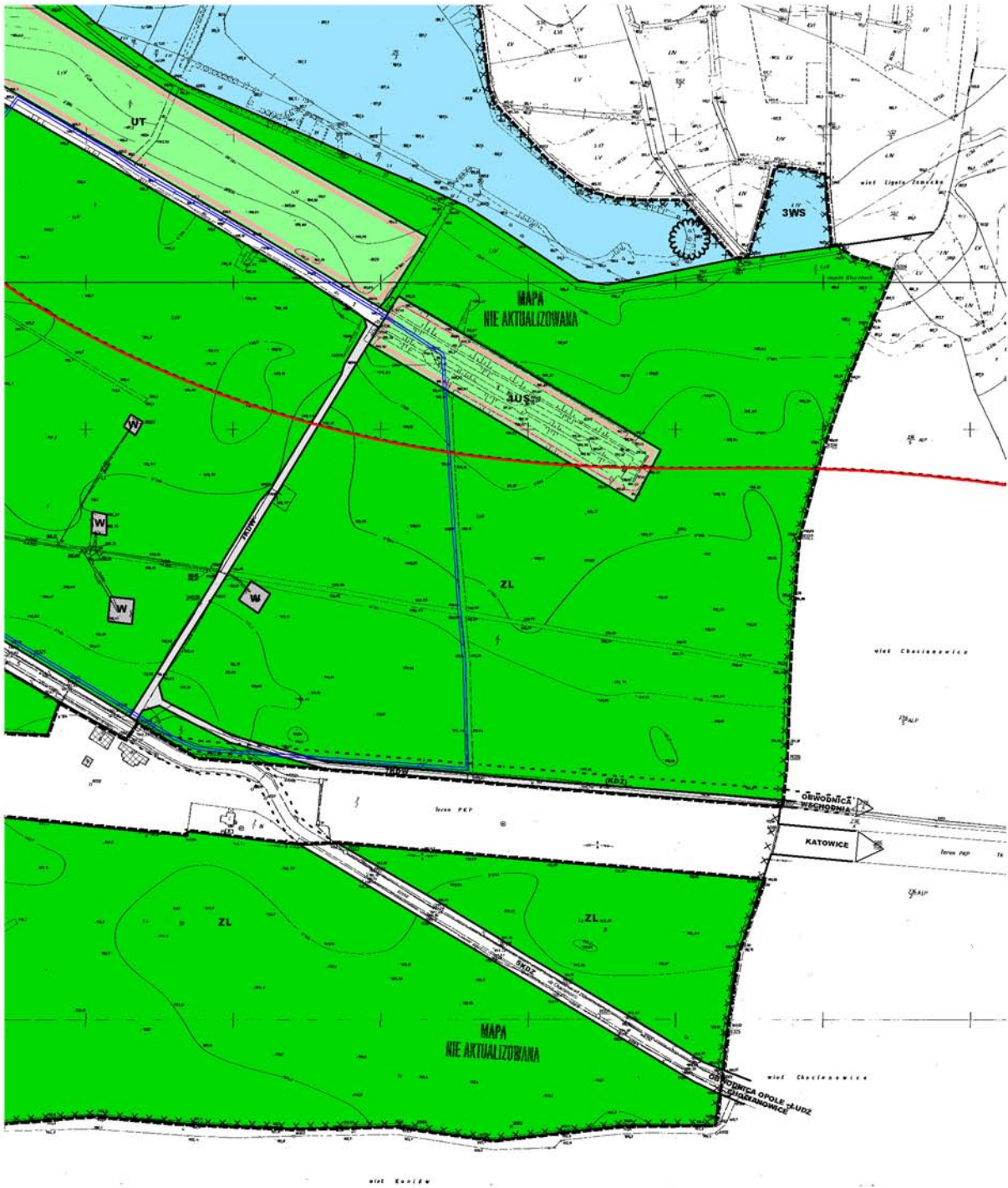












Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/259/12  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 28 września 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kluczborka – część południowa.**

**w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się w sprawie j.w.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/259/12  
Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia 28 września 2012 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kluczborka – część południowa.**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się w sprawie j.w.