



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 sierpnia 2017 r.

Poz. 2078

UCHWAŁA NR XXXVI/283/2017 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 26 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XVI/126/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego uchwałą nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą uchwałą nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich”, zwany dalej planem, obejmujący obszar północnej części Osiedla Piastów Śląskich, ograniczony: od północy ul. Gogolińską i ul. Opolską, od wschodu ul. A. Mickiewicza, od południa ul. Kazimierza Wielkiego oraz od zachodu ul. Bursztynową.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) oznaczenia wymiarowe;
- 7) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - e) **US** – teren sportu i rekreacji,
 - f) **ZK** – teren zakładu karnego,
 - g) **KS** – tereny parkingów i garaży,
 - h) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - i) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - j) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - k) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - l) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - m) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - n) **KX** – teren publicznego ciągu pieszego,
 - o) **ZD** – teren ogrodów działkowych,
 - p) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - q) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
 - r) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - s) **T** – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
 - t) **C** – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 8) zespół budynków więziennych wpisany do rejestru zabytków;
- 9) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 10) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 11) granica strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej – teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej na terenie Zakładu Karnego Nr 2;
- 12) granica strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej;
- 13) strefa ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza – 50 m;
- 14) strefa ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza – 150 m.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) archiwalne stanowiska archeologiczne o niepotwierdzonej lokalizacji:
 - a) Nr 8 (36/93-40 AZP) – osada, średniowiecze,
 - b) Nr 10 (38/93-40 AZP) – punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich III-IV w. n.e.; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze,
 - c) Nr 16 (44/93-40 AZP) – cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, V okres epoki brązu i okres halsztacki,
 - d) Nr 20 (48/93-40 AZP) – punkt osadniczy, średniowiecze;

- 2) gazociągi średniego ciśnienia DN 150/DN 160 wraz ze strefami kontrolowanymi;
- 3) studnia wiercona na terenie Zakładu Karnego Nr 2 w Strzelcach Opolskich;
- 4) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku frontu działki;
- 2) **linii zabudowy**:
 - a) **nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy,
 - b) **obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie, co najmniej 50% długości elewacji frontowej budynku użytkowanego zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem podstawowym terenu, przy czym dla pozostałych budynków linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu**:
 - a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz dominującym sposobem użytkowania budynków i budowli z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
 - b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 5) **strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu obszar o zasięgu odpowiednio 50 m i 150 m, licząc od granicy terenu istniejącego cmentarza, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w ustaleniach planu;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz terenowe urządzenia służące rekreacji;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (piekarnie, cukiernie, restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami), usługi turystyki, sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektu budowlanego;

10) zabudowie w układzie:

- a) **wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, nieprzylegające żadną ze ścian do innego budynku, przy czym za budynek wolnostojący uznaje się także budynek mieszkalny jednorodzinny, do którego przylega budynek garażowy,
 - b) **zwartym** – należy przez to rozumieć zespół, co najmniej dwóch budynków stanowiących konstrukcyjnie samodzielną całość, przylegających do siebie przynajmniej jedną ścianą (lub jej częścią);
- 11) **zespole zabudowy garażowej** – należy przez to rozumieć zgrupowanie przylegających do siebie indywidualnych budynków garażowych, służących do przechowywania i niezawodowej obsługi samochodów osobowych.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania:
 - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,
 - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz dachów niesymetrycznych (posiadających różny kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - c) blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów;
- 2) zakazuje się prowadzenia linii telekomunikacyjnych oraz linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako napowietrznych.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji energii i substancji wprowadzanych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) uwzględnia się położenie całości obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wodę w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 3) na obszarze objętym planem:
 - a) nie udokumentowano występowania obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących ochrony krajobrazu.

§ 6.1. Zasady kształtowania krajobrazu określono:

- 1) w § 4, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) w § 7 pkt 1-5, poprzez uwzględnienie wymogów i określenie zasad ochrony zabytków nieruchomych, a także poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej;
- 3) w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy (w tym maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów) oraz wskaźników zagospodarowania terenów objętych planem.

2. Dla obszaru objętego planem brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego dotyczących kształtowania krajobrazów.

§ 7. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2379/98 z dnia 30 marca 1998 r. - zespół budynków więziennych z lat 1893-1896 (Zakład Karny nr 2 przy ul. gen. K. Świerczewskiego;

- 3) na terenie **ZK**, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, oznaczone na rysunku planu:
 - a) wieżowa stacja transformatorowa z ok. 1925 r. przy ul. A. Mickiewicza na terenie **E13**,
 - b) obora w zespole folwarcznym z pocz. XX w. przy ul. A. Mickiewicza 18g (dawna wieś Suche Łany) na terenie **U25**,
 - c) trzy domy mieszkalne wielorodzinne z pocz. XX w., stanowiące część dawnego osiedla robotniczego, przy ul. gen. K. Świerczewskiego 10/12 i 14/16 na terenie **MW9** oraz przy ul. gen. K. Świerczewskiego 18/20 na terenie **MW12**,
 - d) budynek sądu z ok. 1925 r. przy ul. Opolskiej 11 na terenie **U4**;
- 3) zasady ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w pkt 2, określono w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 4) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach których:
 - a) ochronie podlegają zachowane elementy historycznego układu przestrzennego zabudowy dawnego osiedla robotniczego oraz zespołu folwarcznego – na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały,
 - b) w nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach:
 - obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - zakazuje się wprowadzania wież oraz ganków krytych dachem opartym na kolumnach;
- 5) zasady ochrony zabytków archeologicznych, zasady postępowania w przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami oraz zasady prowadzenia badań archeologicznych określają przepisy odrębne;
- 6) na obszarze objętym planem:
 - a) nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych,
 - b) nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych uchwały dla terenów:

- 1) sportu i rekreacji **US**;
- 2) dróg publicznych: **KDG, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6**;
- 3) publicznych ciągów pieszo-jezdnich: **KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4**;
- 4) publicznego ciągu pieszego **KX**.

§ 9. Określa się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla wykuszy, przekryć wiatrolapów, balkonów, tarasów, werand i lukarn oraz dla wiat dopuszcza się inne ich ukształtowanie niż w sposób opisany w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, przy czym należy zachować spójność rozwiązań architektonicznych w obrębie obiektu budowlanego;
- 3) dla istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy oraz usytuowania określonego liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 4) dla terenów lub ich części, na których na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązuje stosowanie odległości w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych, o ile w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów nie dopuszczono innego usytuowania budynków;

5) poza wyznaczone w planie obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być wysunięte następujące elementy budynków:

- a) gzymsy – o nie więcej niż 0,2 m,
- b) okapy – o nie więcej niż 0,8 m,
- c) nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie usytuowane powyżej parteru budynku – o nie więcej niż 1,5 m,
- d) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie dalej niż do granicy działki budowlanej.

§ 10.1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefy ochronne ujęć wód podziemnych:

- a) granicę terenu ochrony bezpośredniej na terenie Zakładu Karnego Nr 2 przy ul. gen. K. Świerczewskiego 3 (teren **ZK**), w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz z pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych z poziomu wodonośnego triasu-pstrego piaskowca górnego dla potrzeb socjalno-bytowych Zakładu, wydane przez właściwego starostę powiatu,
- b) granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz z rozporządzeń w sprawie ustanowienia stref ochronnych ujęć wód podziemnych, wydanych przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej;

2) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zespół budynków więziennych wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie na zasadach, o których mowa w § 7 pkt 1.

2. Z uwagi na brak występowania na obszarze objętym planem terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w planie nie określono ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 11. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16** i **MN17** określa się:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 5,5 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 150 m²,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75° ÷ 105°;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4** i **MU5** określa się:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75° ÷ 105°;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW13, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18** i **MW19** określa się:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 12 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 150 m²,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75° ÷ 105°;

- 4) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25** i **U26** określa się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 5 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 50 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75° ÷ 105°;
- 5) na terenie zakładu karnego oznaczonym symbolem **ZK**:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 8 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 50 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 80° ÷ 100°;
- 6) na terenach parkingów i garaży oznaczonych symbolami: **KS1, KS2, KS3, KS4, KS5, KS6, KS7, KS8** i **KS9** określa się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 3 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 18 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 80° ÷ 100°;
- 7) na terenie ogrodów działkowych oznaczonym symbolem **ZD** określa się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 3 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 150 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 75° ÷ 105°;
- 8) na terenach infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami: **E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, G, W, T** i **C** określa się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 2 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 9 m²,
 - c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 80° ÷ 100°;
- 9) na pozostałych terenach nie zachodzi potrzeba ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza:

- 1) w zasięgu 150 m, licząc od granic terenu cmentarza, obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się pobór wód podziemnych z istniejącej studni na terenie Zakładu Karnego nr 2 przy ul. gen. K. Świerczewskiego 3, zlokalizowanej na terenie **ZK**, na zasadach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zasięgu 50 m, licząc od granic terenu cmentarza, zakazuje się sytuowania nowych: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) na terenach, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 1, obowiązuje zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków.

§ 13.1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na obszarze objętym planem układ komunikacyjny stanowią:
 - a) drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDG, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5** i **KDD6**,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5** i **KDW6**,
 - c) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: **KDX1, KDX2, KDX3** i **KDX4**,
 - d) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **KX**;

- 2) parametry dróg, o których mowa w pkt 1, określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 3) określa się powiązania układu, o którym mowa w pkt 1, z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem:
 - a) drogi klasy głównej (ul. Gogolińska, biegnąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409), której teren oznaczono symbolem **KDG**,
 - b) drogi klasy zbiorczej (ul. A. Mickiewicza, biegnąca w ciągu drogi powiatowej nr 2275 O), której teren oznaczono symbolem **KDZ1**,
 - c) drogi klasy zbiorczej (ul. Bursztynowa i ul. Kazimierza Wielkiego), której teren oznaczono symbolem **KDZ2**;
- 4) wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 5) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 6) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i budowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowę nowych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu,
 - c) rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej moc urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii rozmieszczanych w granicach działki budowlanej nie może przekraczać 40 kW;
- 2) ustala się zasady zaopatrzenia w gaz – z istniejącej sieci dystrybucyjnej, przy czym dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i budowę dystrybucyjnej sieci o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w strefach kontrolowanych wyznaczonych dla gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację stacji gazowych w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu,
 - c) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zasady odprowadzania ścieków komunalnych – przez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację pompowni ścieków w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu,
 - c) wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w indywidualną oczyszczalnię ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych – przez sieć kanalizacji deszczowej na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci;
- 6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę i budowę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) lokalizację kotłowni, komór i węzłów cieplnych w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu,
- c) rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, obejmujących: kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, a także urządzeń grzewczych wytwarzających energię ciepłą ze spalania biomasy, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej moc urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii rozmieszczonych w granicach działki budowlanej nie może przekraczać 40 kW;
- 7) ustala się zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady gospodarki odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN1, MN4, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13** i **MN15** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) zasady ochrony środowiska – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- d) na terenach: **MN4, MN8** i **MN9** obowiązuje usytuowanie kalenic dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych równoległe do ul. Jarzębowej i ul. Brzozowej,
- e) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:

- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- na terenach: **MN1, MN4, MN10, MN11, MN12, MN13** i **MN15** – 10 m, przy czym w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
- na terenach **MN8** i **MN9** – 12 m, przy czym w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,

- g) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- h) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
- na terenach **MN1** i **MN10** – 12 m,
 - na terenach: **MN4**, **MN8** i **MN9** – 15 m,
 - na terenach: **MN11**, **MN12**, **MN13** i **MN15** – 20 m;
- 4) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy:
- na terenach: **MN4**, **MN8** i **MN9** – od 0,1 do 1,2,
 - na terenach: **MN1**, **MN10**, **MN11**, **MN12**, **MN13** i **MN15** – w przedziale $0,1 \div 0,9$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na lokal użytkowy, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN2** i **MN3** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4, obowiązuje:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania zabudowy na działce budowlanej, obejmującego wolnostojący jednorodzinny budynek mieszkalny usytuowany dłuższym bokiem do ul. Jarzębowej i zlokalizowany za nim budynek gospodarczy (lub zespół takich budynków),
- b) zachowanie pierwotnego ukształtowania i pokrycia dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dachy strome dwuspadowe, pokryte dachówką, ustawione kalenicą równoległe do ul. Jarzębowej, z lukarną na frontowej połaci dachu, usytuowaną w osi symetrii elewacji frontowej),
- c) zachowanie gabarytów zabudowy (dwukondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne z poddaszem użytkowym oraz parterowa zabudowa gospodarcza),
- d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy osiedla robotniczego, na zasadach określonych w pkt 4;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, na zasadach określonych w pkt 3 lit. a,

- b) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, na zasadach określonych w pkt 3 lit. b,
- d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym:
- w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - obowiązuje zachowanie jednolitej linii podmurówek z tolerancją do 0,5 m – w nawiązaniu do historycznej formy budynków dawnego osiedla robotniczego,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,
- f) ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie **MN3**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 12 m;
- 5) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1,05$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na lokal użytkowy, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami: **MN5**, **MN6** i **MN7** określa się:

- 1) **przeznaczenie terenów**:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4, obowiązuje:
- a) zachowanie historycznego rozplanowania zabudowy na działce budowlanej, obejmującego jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej i zlokalizowany za nim budynek gospodarczy (lub zespół takich budynków),

- b) zachowanie pierwotnego ukształtowania i pokrycia dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dachy strome dwuspadowe, pokryte dachówką, ustawione kalenicą równoległą do ul. Brzozowej, z symetrycznie rozplanowanymi lukarnami na frontowych połaciach dachu każdego z segmentów w zabudowie bliźniaczej, przekrytymi dachami jednospadowymi, nachylonymi w kierunku ul. Brzozowej),
- c) zachowanie jednakowej długości połaci frontowych dachu dla każdego z segmentów w zabudowie bliźniaczej (zachowanie jednolitej linii okapu i kalenicy dachów),
- d) zachowanie gabarytów zabudowy (dwukondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne z poddaszem użytkowym oraz parterowa zabudowa gospodarcza),
- e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy osiedla robotniczego, na zasadach określonych w pkt 4;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym,
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$, na zasadach określonych w pkt 3 lit. b i c,
- d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym:
 - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - obowiązuje zachowanie jednolitej linii podmurówek, z tolerancją do 0,5 m – w nawiązaniu do historycznej formy budynków dawnego osiedla robotniczego,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,
- f) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 9 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1,05$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na lokal użytkowy, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN14, MN16** i **MN17** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) zasady ochrony środowiska – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym, przy czym na terenach **MN16** i **MN17** dopuszcza się równorzędnie zabudowę wolnostojącą,
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym:
 - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 5,5 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1,5$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na lokal użytkowy, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU1** określa się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa obejmująca:
 - a) budynki mieszkalno-usługowe, w których dopuszcza się nie więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 70% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) wolnostojące budynki usługowe (w zakresie usług nieuciążliwych);
- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy:**
 - a) obowiązuje sytuowanie zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinne, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - e) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, przy czym:
 - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,
 - f) ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinne, mieszkalno-usługowego i usługowego – 18 m;
- 4) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1,05$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonego lokalu użytkowego, w tym co najmniej 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami: **MU2, MU3, MU4** i **MU5** określa się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenów** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa obejmująca:
 - a) budynki mieszkalno-usługowe, w których dopuszcza się nie więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 70% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) wolnostojące budynki usługowe (w zakresie usług nieuciążliwych);
- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy:**
 - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej, a na terenie **MU2** również budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
 - e) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, przy czym:
 - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego – 20 m;
- 4) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1,4$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonego lokalu użytkowego, w tym co najmniej 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **MW1, MW2, MW4, MW5, MW6, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18 i MW19** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- na terenach **MW2 i MW6** – zespoły zabudowy garażowej,

- na terenach **MW15 i MW19** – garaże wielostanowiskowe,

- na terenach: **MW2, MW4, MW15, MW16, MW18 i MW19** – usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posiadające odrębne wejście do budynku, niezależne od wejścia do budynku prowadzącego do mieszkań i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych;

2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) ustala się obowiązek stosowania dachów płaskich (o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°),

d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m, przy czym w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać pięciu,

e) na terenach **MW15 i MW19** obowiązuje realizacja garaży wielostanowiskowych jako kondygnacji podziemnych,

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym linie zabudowy nie dotyczą garaży wielostanowiskowych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 130 m,

- indywidualnego budynku garażowego – 4 m;

4) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 2,70, przy czym:

- w przypadku realizacji podziemnego garażu wielostanowiskowego na terenach **MW15 i MW19** dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 3,

- przy obliczaniu wskaźnika intensywności za kondygnację podziemną uznaje się także ściany zewnętrzne podziemnego garażu wielostanowiskowego w części, w której umieszczono bramy i pochylnie zapewniające dojazd dla samochodów,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,45, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się podziemnego garażu wielostanowiskowego,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach: **MW1, MW2, MW4, MW5** – 25%,

- na terenach: **MW6, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18 i MW19** – 35%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej wydzielonego lokalu użytkowego,
- 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
- w przypadku ustanowienia strefy ruchu lub strefy zamieszkania obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;

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

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **MW3, MW7, MW9, MW10, MW12 i MW13** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – na terenie **MW9** usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4, obowiązuje:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania zabudowy dawnego osiedla robotniczego, obejmującego trzykondygnacyjne wolnostojące budynki mieszkalne na terenach: **MW3, MW7 i MW10**, ustawione dłuższym bokiem równoległe do ul. Bolesława Krzywoustego, oraz na terenach **MW9 i MW12**, ustawione dłuższym bokiem równoległe do ul. gen. K. Świerczewskiego,
- b) zachowanie pokrycia dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych dachówką ceramiczną karpówką oraz ukształtowania tych dachów:
 - na terenach: **MW3, MW7 i MW10** – dachów stromych dwuspadowych, ustawionych kalenicą równoległe do ul. Bolesława Krzywoustego,
 - na terenach **MW9 i MW12** – dachów stromych dwuspadowych, ustawionych kalenicą równoległe do ul. gen. K. Świerczewskiego,
 - na terenie **MW13** – dachów stromych dwuspadowych, ustawionych szczytem do ul. Topolowej,
 - na terenie **MW9** – dachów stromych mansardowych, ustawionych kalenicą równoległe do ulicy,
- c) zachowanie gabarytów zabudowy (trzykondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne z poddaszem użytkowym),
- d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy osiedla robotniczego, na zasadach określonych w pkt 4;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,

- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,

d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 13 m, przy czym:

- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 40 m,
- indywidualnego budynku garażowego – 4 m;

5) **wskazniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 1,4,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- w przypadku ustanowienia strefy ruchu lub strefy zamieszkania obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;

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

§ 23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW8** i **MW11** określa się:

1) **przeznaczenie terenów**:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- b) uzupełniające – na terenie **MW8** zespoły zabudowy garażowej;

2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4, obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy osiedla robotniczego, na zasadach określonych w pkt 4;

4) **zasady kształtowania zabudowy**:

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° pokrycie musi zostać dostosowane (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,

d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 13 m, przy czym:

- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech,
- wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 55 m,
- indywidualnego budynku garażowego – 4 m;

5) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1,6$,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- w przypadku ustanowienia strefy ruchu lub strefy zamieszkania obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych;

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

§ 24. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U1, U8, U9 i U14** określa się:

1) **przeznaczenie podstawowe terenów** – usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²;

2) **zasady kształtowania zabudowy**:

a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dla budynków usługowych zlokalizowanych na terenach **U8 i U9** zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,

c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,

d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m;

3) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1$,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- na terenach **U1 i U14** – 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,

- na terenie **U8** – 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej zabudowy usługowej oraz 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
- na terenie **U9** – nie zachodzi potrzeba określenia liczby miejsc do parkowania z uwagi na osiedlowy charakter zespołu usługowego oraz brak potrzeb stałej obsługi komunikacyjnej;

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

§ 25. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **U2** i **U3** określa się:

1) **przeznaczenie podstawowe terenów** – usługi nieuciążliwe oraz dodatkowo na terenie **U3** – usługi obsługi komunikacji w zakresie sprzedaży pojazdów i artykułów motoryzacyjnych oraz obsługi i kontroli pojazdów;

2) **zasady kształtowania zabudowy**:

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dla budynków usługowych zlokalizowanych na terenie **U3**, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 40 m;

3) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 0,7,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

§ 26. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U4**, **U5** i **U7** określa się:

1) **przeznaczenie terenów**:

- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe oraz:
 - na terenie **U4** – usługi z zakresu administracji publicznej i wymiaru sprawiedliwości,
 - na terenie **U5** – usługi z zakresu administracji publicznej, utrzymania porządku i czystości, gospodarki mieniem publicznym, zarządzania obiektami i sieciami infrastruktury technicznej,
 - na terenie **U7** – usługi z zakresu administracji publicznej, zarządzania obiektami i sieciami infrastruktury technicznej oraz usługi medyczne i ochrony zdrowia,

- b) uzupełniające – na terenie **U5** gospodarowanie odpadami w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach, w zakresie zadań realizowanych przez punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz punkty zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, określone w przepisach odrębnych;
- 2) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – na terenie **U4** obowiązuje zachowanie historycznej formy oznaczonego na rysunku planu zabytku nieruchomego – wolnostojącego budynku sądu przy ul. Opolskiej 11, zaplanowanego na rzucie prostokąta, z kopertowym dachem pokrytym dachówką ceramiczną, ustawionego kalenicą równoległą do ul. Opolskiej, z symetrycznie rozplanowaną elewacją (układem otworów okiennych i centralnym wejściem do budynku);
- 3) **zasady kształtowania zabudowy:**
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym na terenach **U5** i **U7** dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym,
- b) dla budynków zlokalizowanych na terenach **U5** i **U7** zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) na terenie **U4** ustala się obowiązek stosowania dachów czterospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, przy czym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- d) na terenach **U5** i **U7** dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° obowiązuje dostosowanie ich pokrycia (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachu budynku zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej,
- e) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m, przy czym:
- na terenie **U4** dopuszcza się cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - na terenach **U5** i **U7** dopuszcza się trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 40 m;
- 4) **wskazniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy:
- na terenie **U4** – w przedziale $0,1 \div 1,25$,
 - na terenach **U5** i **U7** – w przedziale $0,1 \div 1,8$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- na terenie **U4** – 0,25,
 - na terenach **U5** i **U7** – 0,45,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- na terenach **U4** i **U5** – 25%,
 - na terenie **U7** – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- na terenie **U4** – 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej zabudowy usługowej oraz 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk,
 - na terenach **U5** i **U7** – 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych oraz 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 27. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U6, U21, U23 i U24** określa się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

- a) usługi nieuciążliwe, w tym usługi medyczne i ochrony zdrowia na terenie **U21**,
- b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- c) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 40 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 0,8,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży i powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;

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

§ 28. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: **U10, U15, U18, U19, U20, U22 i U26** określa się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dla budynków usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 26 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 1,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak potrzeb stałej obsługi komunikacyjnej;
- 4) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29. Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **U17** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe – usługi kultu religijnego obejmujące:

- budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby kultu religijnego, a także towarzyszące im budynki przeznaczone na potrzeby kultury, nauki i wychowania oraz budynki biurowe i socjalne,
- budynki zamieszkania zbiorowego: domy parafialne i zakonne (w tym plebania), a także budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi (dom pielgrzyma),

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,

c) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 24 m,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 45 m;

4) **wskazniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 1,6,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,

- 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;

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

§ 30. Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami: **U11**, **U13** i **U16** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

a) podstawowe – usługi w zakresie opieki, oświaty i wychowania (placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze: żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe, szkoły oraz inne formy opieki, oświaty i wychowania przedszkolnego i szkolnego),

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy:**
- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
 - b) na terenie **U11** dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,
 - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 120 m;
- 4) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%, przy czym dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w przypadku realizacji nawierzchni boisk i bieżni sportowych oraz placów zabaw z wykorzystaniem innych materiałów niż trawa naturalna,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 31. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U12** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe:

- usługi zamieszkania zbiorowego obejmujące hotele, pensjonaty i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, a także miejsca stałego pobytu ludzi (domy opieki),
- usługi administracji publicznej oraz opieki społecznej i socjalnej,
- usługi gastronomii,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,

- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 60 m;
- 4) **wskazniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 2,4$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 32. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U25** określa się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – usługi handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², w tym: handel hurtowy, składowanie i magazynowanie, oraz usługi nieuciążliwe;
- 2) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
 - a) obowiązuje zachowanie historycznej formy oznaczonego na rysunku planu zabytku nieruchomego – budynku obory przy ul. A. Mickiewicza, wchodzącego w skład zespołu folwarcznego, o obustronnie tynkowanych ścianach z cegły i kamienia, z dachem stromym, dwuspadowym, pokrytym dachówką karpówką, z naczółkiem dachu ściętym od strony ul. A. Mickiewicza,
 - b) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4, obowiązuje:
 - zachowanie historycznego rozplanowania zabudowy stanowiącej część dawnego zespołu folwarcznego we wsi Suche Łany z pocz. XX w., w którym budynki ustawione są wzdłuż boków czworokątnego majdanu,
 - dostosowanie nowej oraz przebudowywanej lub rozbudowywanej zabudowy do historycznej zabudowy folwarku;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy**:
 - a) ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, przy czym dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - b) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 13 m,
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 70 m;
- 4) **wskazniki zagospodarowania terenu** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 0,8$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży i powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
- 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk;

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

§ 33. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **US** określa się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – usługi z zakresu sportu i rekreacji obejmujące boiska do gier zespołowych, zewnętrzne urządzenia treningowe, place zabaw i towarzyszące im zaplecze sanitarno-higieniczne;
- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy**:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - b) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym pokryciu,
 - c) dopuszcza się realizację szatni i obiektów sanitarno-higienicznych w postaci obiektów kontenerowych,
 - d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 16 m;
- 4) **wskaźniki zagospodarowania terenów** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%, przy czym w przypadku zastosowania nawierzchni boisk sportowych innych niż trawiaste, dopuszcza się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15 %,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak potrzeb stałej obsługi komunikacyjnej;
- 5) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 34. Dla terenu zakładu karnego oznaczonego symbolem **ZK** określa się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – zabudowa obejmująca budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby administracji publicznej i wymiaru sprawiedliwości, budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone na potrzeby zakwaterowania na terenie zakładu karnego oraz budynki administracyjne, socjalne, gospodarcze i techniczne związane z potrzebami zakładu karnego;
- 2) **zasady ochrony środowiska** – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – ochronie konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 1, podlega zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków – zespół budynków więziennych, obejmujący:
 - a) dwa czterokondygnacyjne budynki penitencjarne rozplanowane na rzucie litery „T”, z czterospadowymi dachami, pokryte dachówką ceramiczną, rozdzielone dwukondygnacyjnym budynkiem kuchni rozplanowanym na rzucie prostokąta, z dachem jednospadowym,
 - b) mur ceglany z narożnymi wartowniami;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii, przy czym:
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° dopuszcza się dowolne pokrycie,
 - dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych przekraczającym 12° obowiązuje dostosowanie ich pokrycia (w zakresie barwy i rodzaju materiału) do dachów budynków penitencjarnych, o których mowa w pkt 3 lit. a,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 32 m, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 18 m,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej – 60 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 2,8,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych w zakładzie karnym na jednej zmianie,
 - 1 miejsce do parkowania spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 6) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów parkingów i garaży oznaczonych symbolami: KS1, KS2, KS3, KS4, KS5, KS6, KS7, KS8 i KS9 określa się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów – parkingi terenowe oraz zespoły zabudowy garażowej;**2) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) obowiązuje zabudowa w układzie zwartym,
- b) dla budynków garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachów,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się:
 - maksymalną szerokość elewacji frontowej (elewacji, na której umieszczona jest brama) indywidualnego budynku garażowego – 4 m,
 - maksymalną długość zespołu zabudowy garażowej (łącznie szerokość elewacji frontowych przylegających do siebie indywidualnych budynków garażowych) – 60 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1 ÷ 1,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak dopuszczenia na tych terenach zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;
- 4) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 36. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem **KDG** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – droga publiczna klasy głównej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – wiaty przystanków komunikacji publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się parametry techniczne dla drogi publicznej klasy głównej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tej drogi, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu od 13,6 m do 29,6 m,
 - b) w przypadku wyznaczenia na drodze miejsc przeznaczonych na postój pojazdów obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 37. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami **KDZ1** i **KDZ2** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe – drogi publiczne klasy zbiorczej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – wiaty przystanków komunikacji publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się parametry techniczne dróg publicznych klasy zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych dróg, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu **KDZ1** – od 9,8 m do 15,6 m,
 - dla terenu **KDZ2** – od 17,2 m do 23,7 m,
 - b) w przypadku wyznaczenia na drodze miejsc przeznaczonych na postój pojazdów obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 38. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **KDL1** i **KDL2** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające – wiaty przystanków komunikacji publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się parametry techniczne dla dróg publicznych klasy lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych dróg, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **KDL1** – od 10,5 m do 24,5 m,

- dla terenu **KDL2** – od 25,8 m do 30,6 m,

b) w przypadku wyznaczenia na drodze miejsc przeznaczonych na postój pojazdów obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

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

§ 39. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowejznaczonych symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

a) podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające – wiaty przystanków komunikacji publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się parametry techniczne dla dróg publicznych klasy dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych dróg, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **KDD1** – od 8,5 m do 9,9 m, wraz z poszerzeniem w rejonie pętli autobusowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- dla terenu **KDD2** – od 7,9 m do 8,6 m,

- dla terenu **KDD3** – od 4,8 m do 19,7 m,

- dla terenu **KDD4** – od 8,7 m do 25,9 m,

- dla terenu **KDD5** – od 9,1 m do 15 m,

- dla terenu **KDD6** – od 10 m do 10,1 m,

b) w przypadku wyznaczenia na drodze miejsc przeznaczonych na postój pojazdów obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

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

§ 40. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 i KDW6** określa się:

1) **przeznaczenie terenów:**

a) podstawowe – drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych dróg, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **KDW1** – od 10,7 m do 24,2 m,
- dla terenu **KDW2** – od 9,9 m do 20 m,
- dla terenu **KDW3** – od 4,8 m do 7,5 m,
- dla terenu **KDW4** – od 10,1 m do 10,3 m,
- dla terenu **KDW5** – od 14,6 m do 15,6 m,
- dla terenu **KDW6** – od 10,9 m do 11 m,

b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni;

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

§ 41. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: **KDX1**, **KDX2**, **KDX3** i **KDX4** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe – publiczne ciągi pieszo-jezdne,
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych ciągów, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **KDX1** – od 4 m do 5,1 m,
- dla terenu **KDX2** – od 3,4 m do 4,2 m,
- dla terenu **KDX3** – od 5,6 m do 12,1 m,
- dla terenu **KDX4** – od 6 m do 18,7 m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej);

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

§ 42. Dla terenu publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KX** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość publicznego ciągu pieszego w liniach rozgraniczających wynikającą z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tego ciągu, wynoszącą zgodnie z rysunkiem planu od 3,9 m do 5,5 m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej);

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

§ 43. Dla terenu ogrodów działkowych oznaczonego symbolem **ZD** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla altan, budynków gospodarczych, szklarni (cieplarni) i wiat, których budowa zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymaga pozwolenia na budowę, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i pokryciu,
- b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 5 m,
- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej altan i budynków gospodarczych – 8 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 0,15$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,15,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak takich potrzeb;

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

§ 44. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolami: **E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12** i **E13** określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe – obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu oraz dystrybucji energii elektrycznej (stacje transformatorowe),
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska – na granicy terenu obowiązuje zachowanie natężenia pól elektromagnetycznych na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla stacji transformatorowej przy ul. A. Mickiewicza, na terenie **E13**:

- a) obowiązuje zachowanie dwuspadowego dachu pokrytego dachówką ceramiczną esówką oraz ochrona elewacji, ze szczególnym uwzględnieniem narożnych lizen, górą spiętych arkadami, z zaakcentowanym kostkowym kluczem,
- b) ochronie podlegają gabaryty stacji transformatorowej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,

- b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie budynków stacji transformatorowych, jak również stosowanie stacji kontenerowych – w dostosowaniu do wymogów technicznych urządzeń w nim zainstalowanych, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) **wskaźniki zagospodarowania terenu** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 2$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak dopuszczenia na tych terenach zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ze względu na brak takich potrzeb;
- 6) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 45. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa oznaczonego symbolem **G** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – obiekty i urządzenia służące przetwarzaniu oraz dystrybucji gazu (stacja redukcyjna gazu),
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie budynku, w dostosowaniu do wymogów technicznych urządzeń w nim zainstalowanych,
- c) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,
- d) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów;

3) **wskaźniki zagospodarowania terenu** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 0,2$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ze względu na brak takich potrzeb;
- 4) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 46. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów oznaczonego symbolem **W** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – obiekty i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę (przeciwpożarowy zbiornik wody i punkt czerpania wody),
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) dopuszcza się dowolne ukształtowanie budynków i budowli,
- b) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,

- c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym linia zabudowy nie dotyczy elementów konstrukcyjnych budynków i budowli znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - d) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów;
- 3) **wskaźniki zagospodarowania terenu** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 2$,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ze względu na brak takich potrzeb;
- 4) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 47. Dla terenu infrastruktury technicznej – telekomunikacji oznaczonego symbolem **T** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – obiekty i urządzenia służące telekomunikacji,
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 32 m, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,
- b) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów;

3) **wskaźniki zagospodarowania terenu** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 1$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ze względu na brak takich potrzeb;

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

§ 48. Dla terenu infrastruktury technicznej – ciepłownictwa oznaczonego symbolem **C** określa się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – obiekty i urządzenia służące zaopatrzeniu w energię ciepłą,
- b) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) dla budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie budynków i budowli,
- d) określa się maksymalną wysokość zabudowy – 6 m,

- e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym linia zabudowy nie dotyczy elementów konstrukcyjnych budynków i budowli znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
- f) dopuszcza się dowolne gabaryty obiektów;
- 3) **wskaźniki zagospodarowania terenu** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy – w przedziale $0,1 \div 2$,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie zachodzi potrzeba określenia ich liczby z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ze względu na brak takich potrzeb;
- 4) **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 49. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2 traci moc uchwała nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 2, poz. 30).

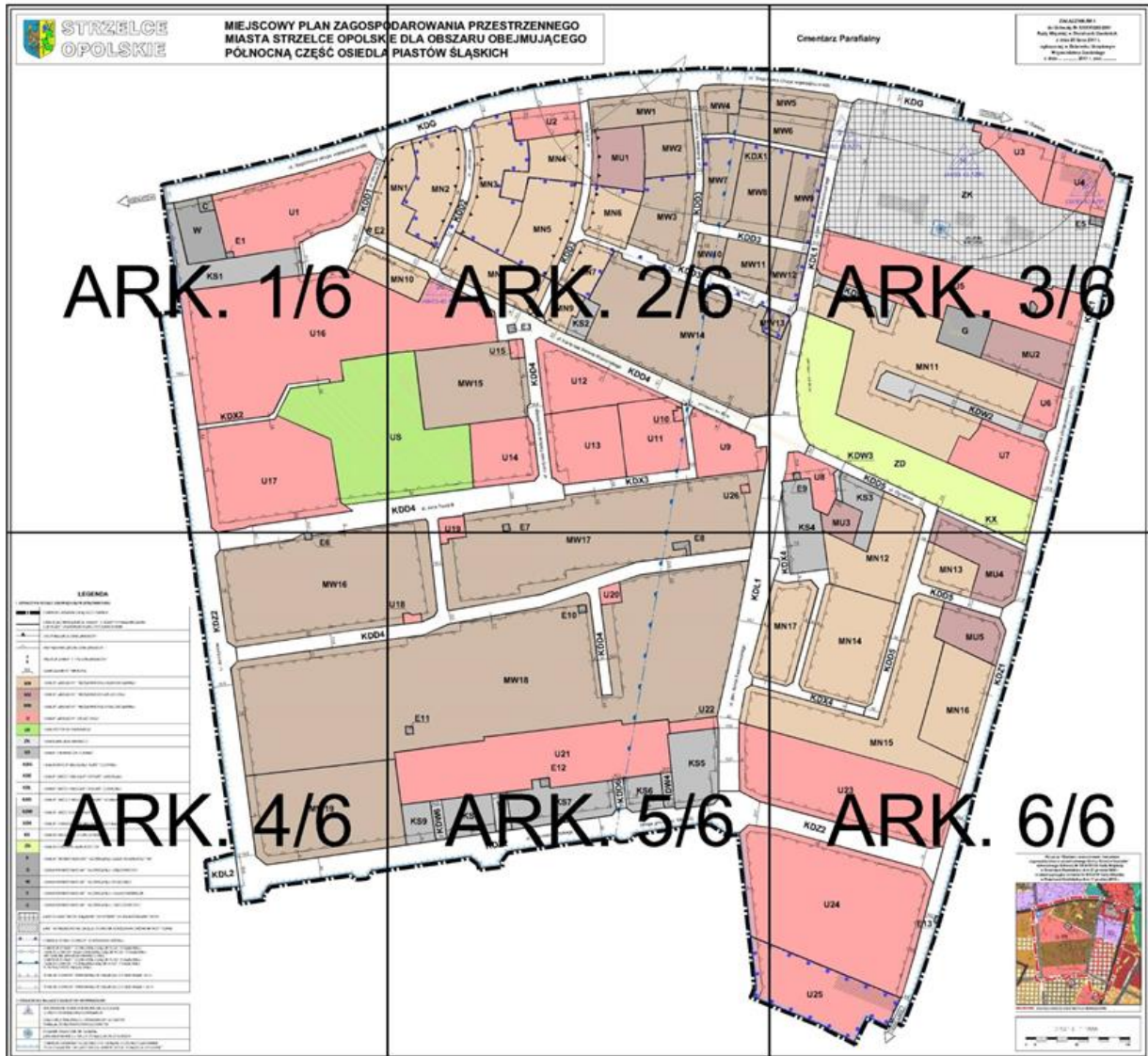
§ 50. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Gabriela Puzik

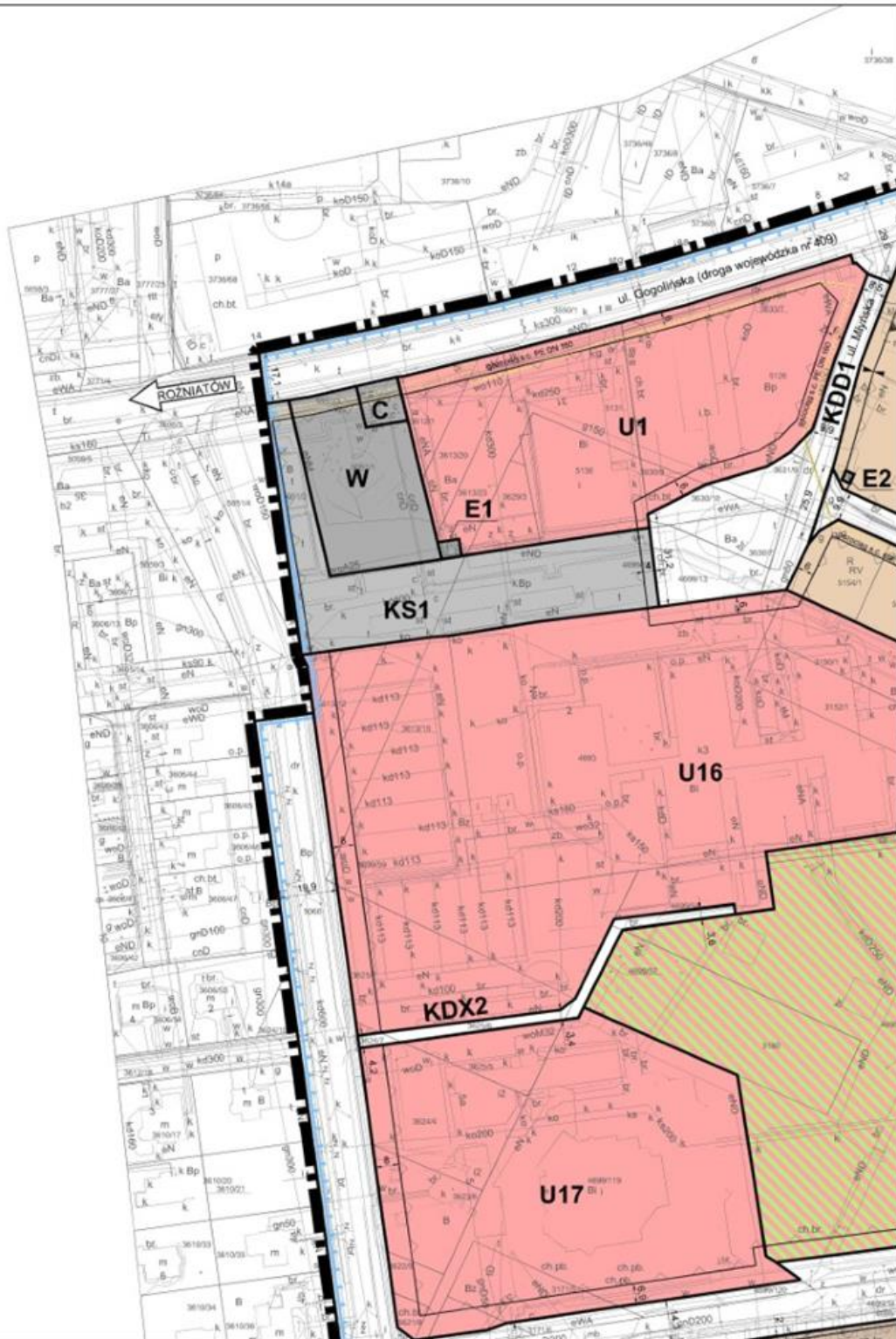
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVI/283/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 lipca 2017 r.





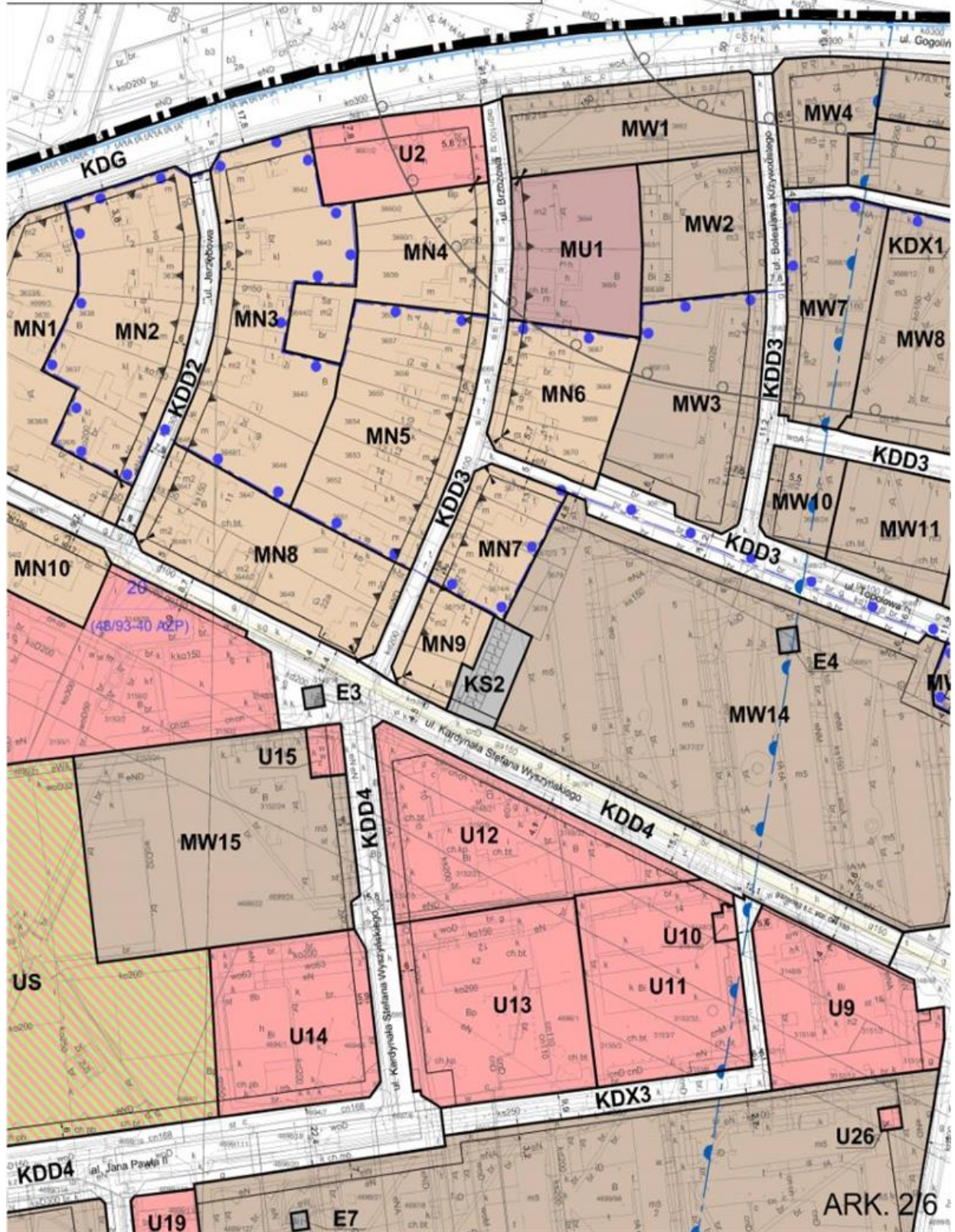
STRZELCE OPOLSKIE

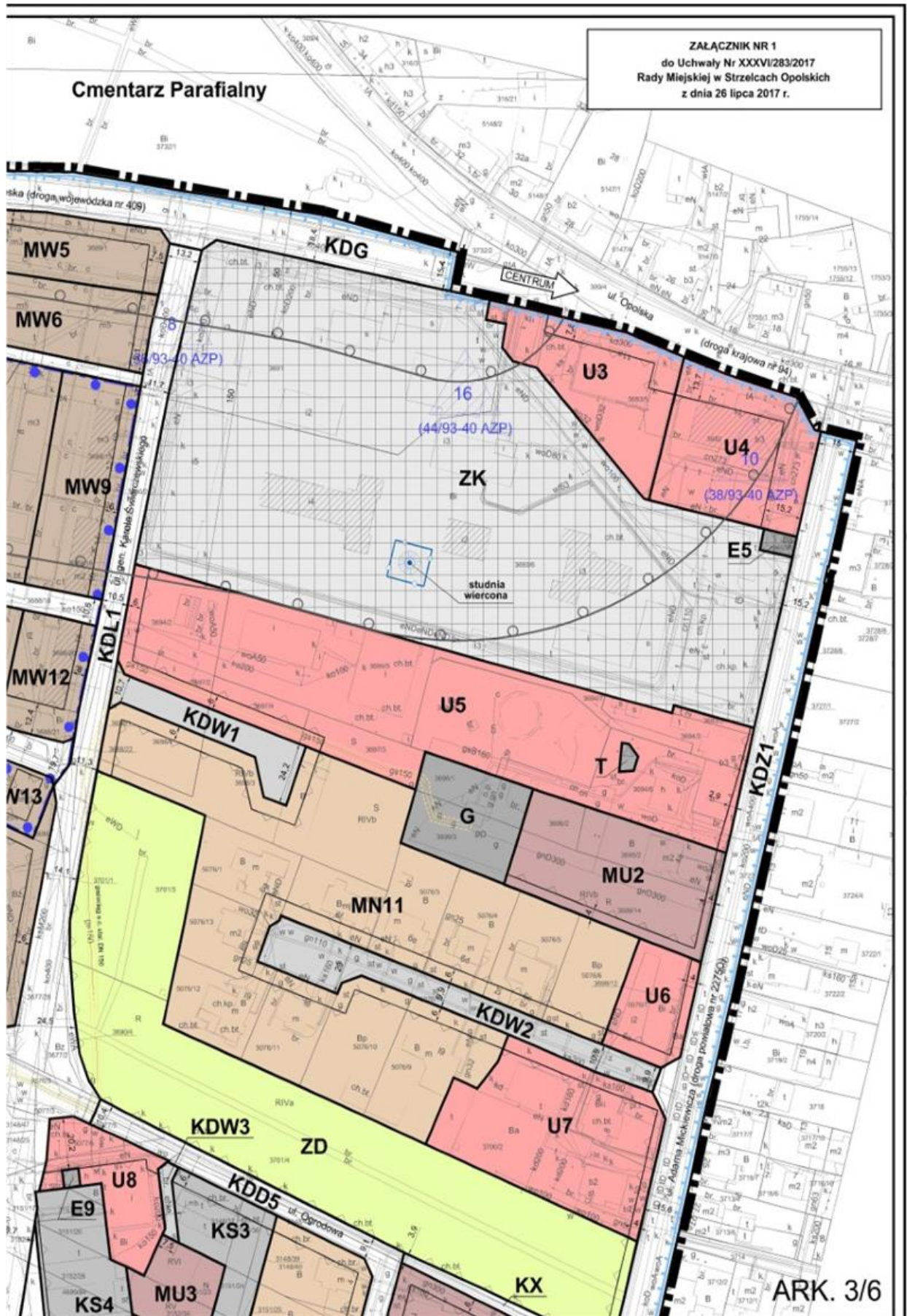
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARSTWA MIASTA STRZELCE OPOLSKIE PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ OSIEDLA

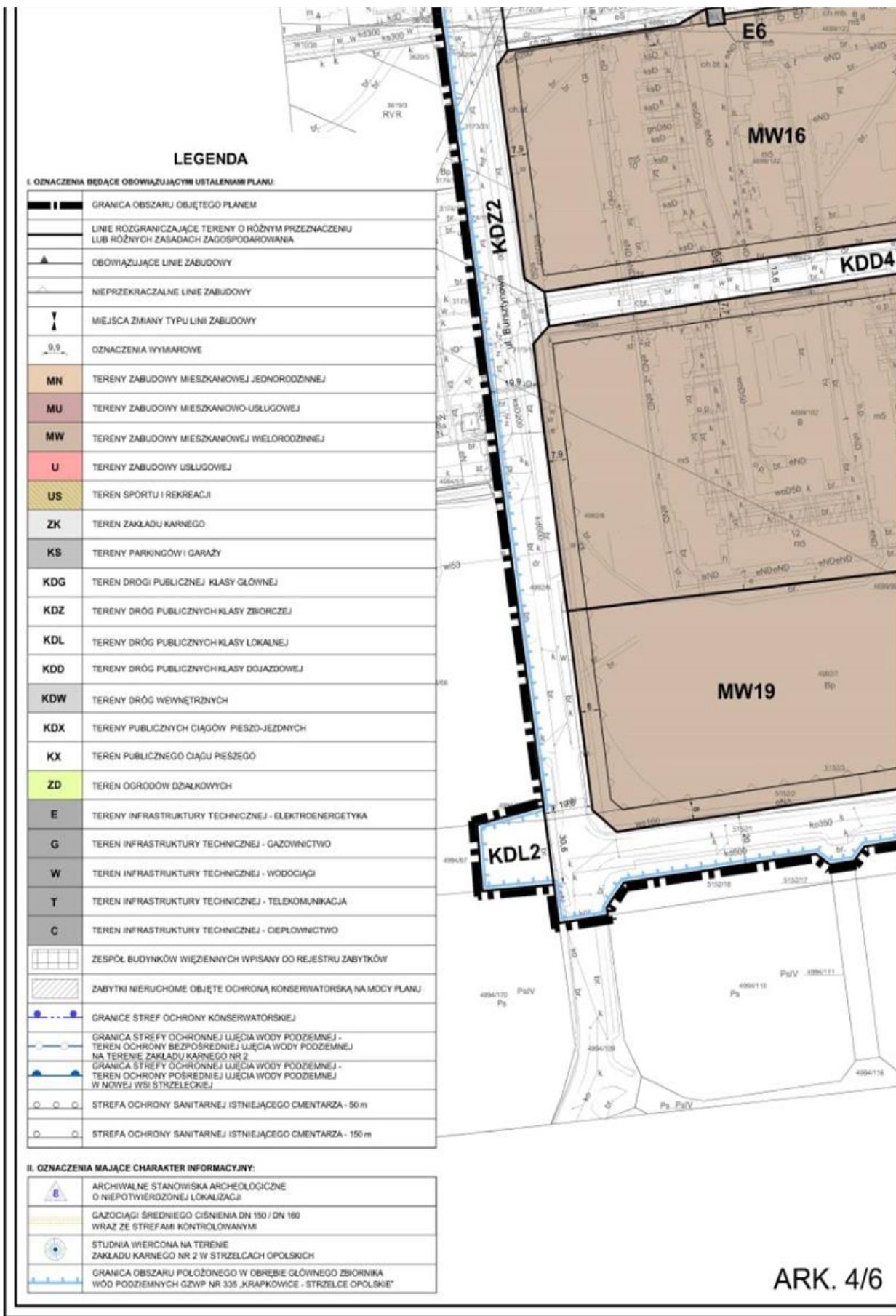


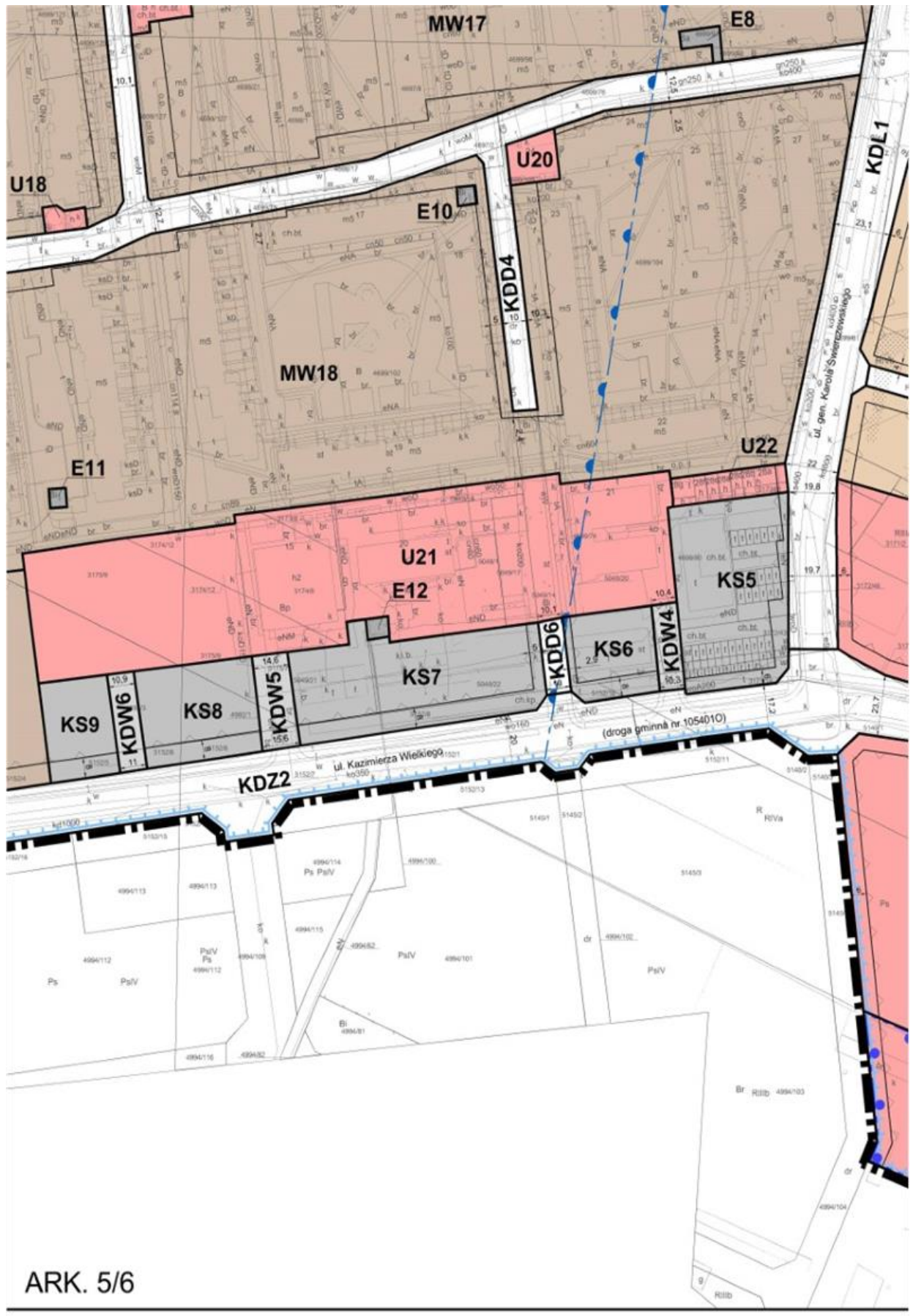
ARK. 1/6

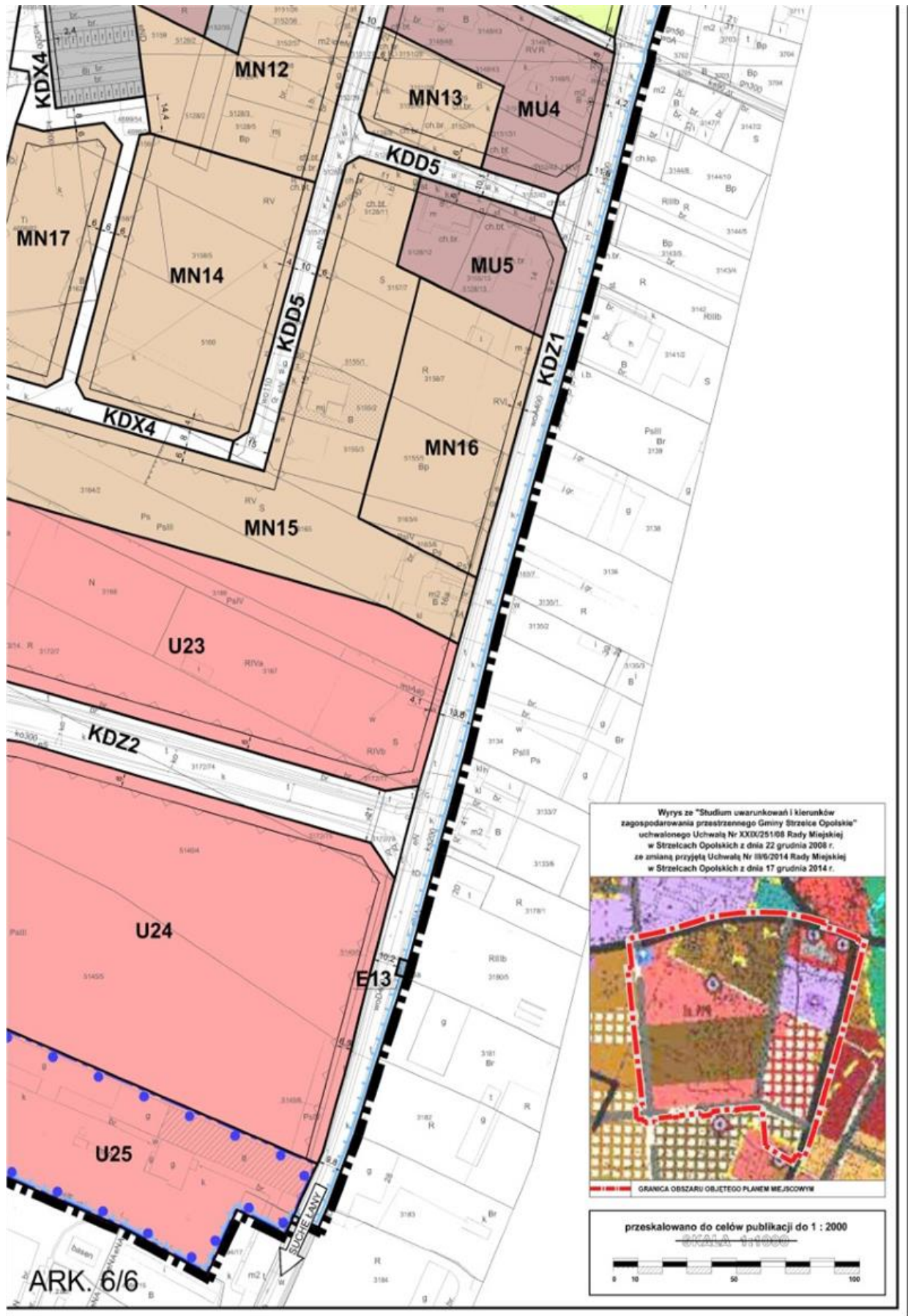
ODDAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO PIASTÓW ŚLĄSKICH











Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVI/283/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja do 12 czerwca 2017 r. W ustalonym terminie do dnia 26 czerwca 2017 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęło pięć uwag.

2. Burmistrz Strzelec Opolskich, działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył uwagi rozstrzygnięciem Nr A.6721.28.117.2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., postanawiając o uwzględnieniu trzech uwag w całości oraz o nieuwzględnieniu dwóch uwag w całości, a następnie sporządził listę nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 wymienionej ustawy.

3. Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Strzelec Opolskich przedstawił Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz Rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich, o którym mowa w pkt 2, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga o nieuwzględnieniu dwóch uwag z dnia 22 czerwca 2017 r. dotyczących braku zgody na realizację publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX4 na części działki ozn. nr ewid. gruntu 3165 oraz na części działki ozn. nr ewid. gruntu 3164/2 – w związku z wydanym pozwoleniem na budowę trzech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Strzelcach Opolskich przy ul. Ogrodowej, na działce nr 5160 (decyzja Nr 352/16 Starosty Strzeleckiego z dnia 2 listopada 2016 r.).

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVI/283/2017
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 26 lipca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie dla obszaru obejmującego północną część Osiedla Piastów Śląskich”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie:

- 1) ok. 195 m.b. dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KDD3** i **KDD4**;
- 2) ok. 295 m.b. publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KDX4**.

2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 wyniesie 1 602,5 tys. zł, w tym:

- 1) nabycie gruntów pod publiczny ciąg pieszo-jezdny – 46 tys. zł;
- 2) jezdnie – 711,5 tys. zł;
- 3) chodniki – 251,4 tys. zł;
- 4) oświetlenie dróg publicznych klasy dojazdowej i publicznego ciągu pieszo-jezdnego – 69,3 tys. zł;
- 5) odwodnienia dróg publicznych klasy dojazdowej i publicznego ciągu pieszo-jezdnego – 524,3 tys. zł.

3. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.