

Uchwała Nr IV/21/07
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 31 stycznia 2007 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Strzelce Opolskie dotyczącego terenu w rejonie Suchych Łanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2005 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z uchwałą Nr XV/177/03 z dnia 26 listopada 2003 r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie – w rejonie Suchych Łan, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Suchych Łanów.

2. Miejscowy plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje teren pomiędzy ulicami Mickiewicza i Krakowską, rejonem Mokra Łany i pasem terenu wzdłuż planowanej południowej obwodnicy drogowej miasta.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem planu.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w §1, ust. 3 – stanowiący załącznik nr1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, w tym usług oświaty (**o**), usług kultury (**k**), usług użyteczności publicznej (**u**), usług motoryzacyjnych (**s**);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu **MN/MW**,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu **RM/MN**,
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- 9) tereny gruntów ornych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 10) tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
- 11) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 12) tereny zielenców, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 14) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
- 15) tereny urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, w tym: stacje paliw (**s**), parkingi publiczne(**p**), zespoły garaży(**g**),
- 16) tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
 - a) ulic publicznych klasy głównej – **KDG**,
 - b) ulic publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**,
 - c) ulic publicznych klasy lokalnej – **KDL**,
 - d) ulic publicznych klasy dojazdowej - **KDD**,
 - e) ulic wewnętrznych osiedlowych – **KDW**, w tym osiedlowych (**o**) i dojazdowych (**d**),
- 17) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

§ 3.1. Na terenach, o których mowa w § 2, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych;
- 2) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych, z uwzględnieniem odpowiednich warunków określonych w tych przepisach;
- 3) lokalizować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami § 35;
- 4) urządzać zieleń towarzyszącą.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, szczególne warunki zagospodarowania terenów i – odpowiednio – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w przepisach szczegółowych w § 6 - 27, z uwzględnieniem zasad rozwoju sieci drogowej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej określonych w § 28 - 35 i ogólnych zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego określonych w § 36 - 41.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu, jeśli z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, przy czym linie orientacyjne uściśla się na etapie projektu zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i istniejących granic ewidencyjnych działek,
- 2) linie zabudowy,
- 3) kierunki głównej kalenicy dachów,
- 4) granice stref konserwatorskich,
- 5) przestrzenie publiczne,
- 6) komunikacja wewnętrzna,
- 7) zieleń towarzysząca.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe, oraz rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem usług technicznych i motoryzacyjnych;
- 2) **usługi techniczne** – usługi blacharskie, lakiernicze, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie itp, wykonywane w warsztatach;
- 3) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 4) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej, tj. służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, piwiarni i innych podobnie uciążliwych usług, w tym:
 - a) komercyjne – handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła usługowego,
 - b) publiczne – przedszkola, świetlice, kluby itp.,
 - c) place zabaw;
- 4) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 5) **działalność uciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 6) **działalność nieuciążliwa** – działalność bez przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami, w których działalność jest prowadzona,
 - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, wiaty itp.),
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach publicznych dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej, tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach publicznych o klasach wyższych niż dojazdowe;
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego, ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 8) **zakład rzemieślniczy** – mały zakład usługowy lub produkcyjny zatrudniający do 10 osób, łącznie z właścicielem (mikroprzedsiębiorstwo), zlokalizowany w granicach jednej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny właściciela zakładu;
- 9) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 10) **dojazd własny** – pas terenu o szerokości co najmniej 5 m, łączący w linii prostej nie więcej niż dwie działki budowlane z ulicą publiczną lub ulicą wewnętrzną osiedlową, stanowiący własność (współwłasność) korzystających z dojazdu lub udostępniony na zasadzie służebności;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy, mierzoną do zasadniczej ściany budynku lub, w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej ulicy, do najbliższego punktu tej ściany;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy, mierzoną do zasadniczej ściany budynku lub, w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej ulicy, do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 13) **rozbudowa** – w tym nadbudowa i odbudowa;

Dział II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy i zagospodarowania**

§ 6.1. Wyznacza się **tereny usług oświaty**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Uo** i **2Uo**, obejmujące tereny istniejących szkół.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi oświaty z dopuszczeniem:

- 1) funkcji sportowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej,
- 2) funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie służbowych lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach o funkcji usługowej.

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

- 1) wjazdy istniejące z dopuszczeniem nowych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 2) wyklucza się podziały geodezyjne terenu w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 3) na terenie 1Uo obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą, określona na rysunku planu;
- 4) na terenie 2Uo obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie bez nadbudowy, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. a;
- 6) dla terenu 1Uo obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 25,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 45;
- 7) dla terenu 2Uo obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 45,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25;
- 8) dla terenu 1Uo ustala się dodatkowo:
 - a) dla budynku szkoły obowiązują zasady ochrony zabytków, określone w rozdziale 3;
 - b) należy zachować zieleń towarzyszącą pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy Krakowskiej;
 - c) przy remoncie budynku szkolnego należy, w pomieszczeniach lekcyjnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

§ 7.1. Wyznacza się **teren usług kultury**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3Uk**, obejmujący zamek wraz z sąsiednią zabudową i otaczającą zielenią parkową.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi kultury – teatralne, muzyczne, wystawiennicze (galerie sztuki), muzealne, itp. z dopuszczeniem:

- 1) usług hotelarskich, gastronomii, turystyki,
- 2) handlu detalicznego, uzupełniającego funkcje, o których mowa w ust.1 i 2 pkt 1,
- 3) usług nauki,
- 4) funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie lokali mieszkalnych właścicieli, wydzielonych w budynkach o funkcji usługowej.

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

- 1) wjazdy z ulicy Zamkowej i z terenu 2KS;
- 2) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż trzy odrębne nieruchomości gruntowe, obejmujące: - teren z zamkiem, teren z istniejącym budynkiem zabytkowym (była ujeżdżalnia koni) i teren z pozostałą zabudową (przeznaczoną do rozbiórki) - z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dojazdu do działki budowlanej, odległości zabudowy od granicy działki i bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) istniejące budynki zabytkowe można adaptować na cele użytkowe, zgodnie z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w rozdziale 3;
- 4) pozostałe budynki przeznacza się do rozbiórki i zakazuje ich przebudowy i rozbudowy;
- 5) możliwa lokalizacja nowej zabudowy, w części wydzielonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie ochrony konserwatorskiej oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, oraz poddasze, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
 - b) dachy symetryczne, o nachyleniu głównych połaci pod kątem 35° – 40°, kryte dachówką;
- 6) dla terenu, w części wydzielonej pod zabudowę, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 55,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25;
- 7) należy zachować parkowy charakter terenu poza częścią wydzieloną pod zabudowę oraz istniejące ciągi piesze z dopuszczeniem:
 - a) utwardzonego podjazdu pod budynek byłej ujeżdżalni koni, z wykluczeniem nawierzchni asfaltowej i betonowej,
 - b) miejsc parkingowych w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ 8.1. Wyznacza się **teren usług użyteczności publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4Uu**, obejmujący teren istniejącej zabudowy usługowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej.

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

- 1) wjazdy istniejące z ulicy Krakowskiej;
- 2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu, bez możliwości zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą, określona na rysunku planu;
- 5) należy zachować zieleń towarzyszącą pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy Krakowskiej oraz komunikację wewnętrzną stanowiącą dojazd do terenu 8MW i dojazd do terenu 5MW/U;
- 6) w granicach terenu należy urządzić parking, przyjmując nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m² powierzchni usługowej (tj. powierzchni dostępnej dla klientów);
- 7) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 8) przy remoncie, przebudowie lub wymianie istniejącej zabudowy należy w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

§ 9.1. Wyznacza się **teren usług motoryzacyjnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **5Us/KSs**, obejmujący teren istniejącej zabudowy usług motoryzacyjnych ze stacją paliw.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi motoryzacyjne odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej, z dopuszczeniem stacji paliw pod warunkiem, o którym mowa w ust. 3 pkt 7.

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

- 1) wjazd istniejący;
- 2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, uwzględnieniem zasad ochrony środowiska określonych w § 36;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 75,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 15;
- 5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą, określona na rysunku planu, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń komunikacji samochodowej, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

- 6) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
- 7) zbiorniki paliw płynnych powinny być wykonane w sposób zapewniający pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

§ 10.1. Wyznacza się **teren usług użyteczności publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **6Uu**, obejmujący teren istniejącej zabudowy przy ulicy Zamkowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej administracji, kultury, turystyki, i inne usługi biurowe, z dopuszczeniem:

- 1) handlu detalicznego uzupełniającego funkcje podstawowe,
- 2) lokali mieszkalnych powyżej parterów.

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

- 1) wjazdu z ulicy Zamkowej;
- 2) dopuszcza się podział terenu na odrębne nieruchomości gruntowe dostępne bezpośrednio z ulicy Zamkowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od granicy działki i bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską i zasad ochrony zabytków, określonych w rozdziale 3;
- 4) zabudowa uzupełniająca powinna być usytuowana w linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem fragmentu muru zabytkowego istniejącego w granicy terenu, oraz dostosowana gabarytami, formą architektoniczną i charakterem do zabudowy zabytkowej istniejącej na tym terenie, w szczególności:
 - a) wysokość - dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
 - b) dach wysoki, symetryczny, dwu lub czterospadowy kryty dachówką;
- 5) przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 75,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 15;
- 6) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży, kiosków, straganów itp.

§ 11.1. Wyznacza się **teren usług użyteczności publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **7Uu**, obejmujący teren istniejącej zabudowy usługowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej.

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

- 1) wjazdu z ulicy Kozielskiej;
- 2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu, bez możliwości zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) w granicach terenu należy urządzić parking, przyjmując nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m² powierzchni usługowej (tj. powierzchni dostępnej dla klientów);
- 5) przy przebudowie lub wymianie istniejącej zabudowy obowiązują dodatkowo następujące warunki:
 - a) należy zachować istniejące linie zabudowy, jako linie nieprzekraczalne,
 - b) obowiązują - odpowiednio do zakresu podejmowanych prac budowlanych - zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów RM określone w § 20 ust.5 pkt 10.

§ 12.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U** obejmujące istniejące zespoły zabudowy w ciągu ulicy Krakowskiej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem:

- 1) usług użyteczności publicznej w budynkach położonych bezpośrednio przy ulicy Krakowskiej i Zamkowej;
- 2) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, obejmujących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową;
- 3) adaptację istniejącej działalności usługowej, niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym w pkt 1 i 2 przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu, określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; przepisy § 36 ust.1 stosuje się odpowiednio,
- 4) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) wjazdy z istniejących ulic bezpośrednio lub przez komunikację wewnętrzną;
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów na odrębne nieruchomości gruntowe z uwzględnieniem komunikacji wewnętrznej, oraz przepisów odrębnych dotyczących dojazdu do działki budowlanej, odległości zabudowy od granicy działki i bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską i zasad ochrony zabytków określonych w rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejących linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz komunikacji wewnętrznej;
- 5) przestrzenie publiczne, określone na rysunku planu, przeznacza się pod zieleń z obiektami małej architektury o funkcji wypoczynkowej i estetycznej oraz ciągami pieszymi i istniejącą komunikacją wewnętrzną; wyklucza się kioski, stragany, reklamy i nowe parkingi;
- 6) na terenie 2MW/U należy urządzić komunikację wewnętrzną pełniącą funkcję drogi pożarowej dla budynku nr 4 - zgodnie z rysunkiem planu lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie 5MW/U należy zachować zieleń towarzyszącą pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy Krakowskiej;
- 8) przy rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 50,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 9) dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość – 2 – 5 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem parterowych łączników, z zastrzeżeniem lit. b, c;
 - b) na terenie 1 - 5MW/U, w ciągu zabudowy przy ulicy Krakowskiej, wysokość nowych i przebudowywanych budynków – 3 kondygnacje z możliwością dodatkowej kondygnacji w poddaszu;
 - c) na terenie 4MW/U wysokość nowej zabudowy przy ul. Zamkowej (w miejscu istniejących garaży przeznaczonych do likwidacji) – dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;
 - d) w budynkach zabytkowych i 5 - kondygnacyjnych należy zachować istniejącą geometrię dachów;
 - e) geometrię nowych dachów w budynkach niewymienionych w lit. d – dostosować do geometrii dachów budynków sąsiednich;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń terenowych, podnoszących estetykę i standard zamieszkiwania;
- 11) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży i ogrodzeń;
- 12) istniejące budynki gospodarcze, garaże i ogrodzenia, z wyłączeniem ogrodzenia istniejącej działki jednorodzinnej, przeznacza się docelowo do rozbiórki, a do czasu ich rozbiórki dopuszcza się remonty (bez przebudowy);
- 13) przy remoncie, przebudowie lub wymianie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, usytuowanych w pierwszej linii zabudowy przy ul. Krakowskiej, należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem terenu 5MW/U, powinny być objęte programem rewitalizacji.

§ 13.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **6MW, 7MW**, obejmujące istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, obejmujących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową, w lokalach wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych lub w pomieszczeniach wydzielonych w lokalach mieszkalnych.

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

- 1) wjazdy bezpośrednio z istniejących ulic;
- 2) na terenie 6MW dopuszcza się podziały geodezyjne terenu na odrębne nieruchomości gruntowe z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dojazdu do działki budowlanej, odległości zabudowy od granicy działki i bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) na terenach 7MW wyklucza się nowe podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 4) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 5) wyklucza się zwiększanie powierzchni zabudowy i zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) należy zachować istniejącą linię zabudowy oraz wysokość i formę architektoniczną budynków;
- 7) na terenie 7 MW należy zachować komunikację wewnętrzną, stanowiącą dojazd do terenu 4MN;

- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury podnoszących estetykę i standard zamieszkiwania;
- 9) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży.

§ 14.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **8MW, 9MW(U)**, obejmujące tereny istniejących pojedynczych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, obejmujących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową, w pomieszczeniach wydzielonych w lokalach mieszkalnych, a na terenie 9MW(U) również w lokalach wydzielonych w parterze budynku mieszkalnego.

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

- 1) wjazd na teren 9MW(U) bezpośrednio z ul. Zamkowej;
- 2) wjazd na teren 8MW z ulicy Krakowskiej przez teren komunikacji wewnętrznej na terenie 4Uu, określony na rysunku planu;
- 3) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 4) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską i zasad ochrony zabytków, określonych w rozdziale 3;
- 5) wyklucza się zwiększanie powierzchni zabudowy i zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) należy zachować istniejącą linię zabudowy oraz wysokość zabudowy mieszkalnej;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń terenowych, podnoszących estetykę i standard zamieszkiwania;
- 8) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;
- 9) istniejące budynki gospodarcze i garaże przeznacza się docelowo do rozbiórki, a do czasu ich rozbiórki dopuszcza się remonty (bez przebudowy).

§ 15.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**, obejmujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urbanistycznie zdefiniowane.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą i bliźniaczą.

3. Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów działalności gospodarczej, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu, określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przepisy § 36 ust.1 stosuje się odpowiednio.

4. W lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się wyłącznie działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową.

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

- 1) wjazdy na działki z istniejących ulic bezpośrednio, a na terenie 4MN również przez teren komunikacji wewnętrznej, określony na rysunku planu;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu, a na terenie 2MN możliwe również uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w sposób określony na rysunku planu;
- 3) na terenie 2MN dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych dla zabudowy uzupełniającej, o której mowa w pkt 2;
- 4) przy rozbudowie, wymianie istniejącej oraz lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 6) w granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe;
- 7) w przypadkach rozbudowy istniejącej zabudowy i lokalizacji nowej zabudowy, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 60;
- 8) dla terenu 1MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) szerokość elewacji frontowych – do 15m,
 - b) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - c) dopuszcza się wymianę istniejących dachów i stropodachów na dachy czterospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° – 42°;
- 9) dla terenu 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- a) szerokość elewacji od strony ulic Blokowej i Poprzecznej - 9 – 11m,
 - b) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - c) nowe dachy dwu lub czterospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° – 42° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłej do elewacji od strony ulic Blokowej i Poprzecznej;
- 10) dla terenów 3MN i 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - b) dopuszcza się wymianę istniejących dachów i stropodachów na dachy dwu lub czterospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° – 42°;
- 11) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo - garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1/3 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub – alternatywnie – jak w takich budynkach na działce sąsiedniej,
 - e) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **5MN/MW**, **6MN/MW**, obejmujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w ciągach istniejących ulic.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz – uzupełniająco lub alternatywnie – zabudowę mieszkaniową wielorodziną z dopuszczeniem usług użyteczności publicznej w lokalach wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych oraz usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, obejmujących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową, w pomieszczeniach wydzielonych w lokalach mieszkalnych.

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

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 3) wyklucza się nowe podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 4) przy rozbudowie, wymianie istniejącej oraz lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 6) w granicach terenów należy przewidzieć 1-2 miejsc postojowych/mieszkanie dla samochodów osobowych, oraz – przy lokalach usługowych – co najmniej 2 miejsca postojowe/lokal;
- 7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;
- 8) dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość budynków – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - b) nowe dachy wysokie, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i jednakowym nachyleniu pod kątem pod kątem 35° – 42°,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do elewacji frontowej budynków;
- 9) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1/3 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub – alternatywnie – jak w takich budynkach na działce sąsiedniej;
- 10) na terenie 6MN/MW nowe ogrodzenie od strony ulicy należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

- 11) przy remontach i przebudowie oraz budowie nowych budynków w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

§ 17.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **7MN, 8MN, 9MN, 10MN**, obejmujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w ciągach istniejących ulic.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą z dopuszczeniem:

- 1) działalności gospodarczej niekolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakładów rzemieślniczych prowadzących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową – na działkach położonych bezpośrednio przy ulicach KDL i KDD;
- 3) adaptacji istniejącej działalności gospodarczej, niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza terenem zakładu określonych w przepisach odrębnych; przepisy § 36 ust.1 stosuje się odpowiednio.

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

- 1) wjazdy na działki z istniejących ulic bezpośrednio, a na terenie 8MN również przez komunikację wewnętrzną, określoną na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem odstępstw pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki w granicach 20 – 30m;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 6) w granicach działek należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe;
- 7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 8) dla terenów 7MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) szerokość elewacji frontowych – 9 – 11m,
 - b) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, nachylonych pod kątem 38° – 42°;
 - d) wysokość głównej kalenicy dachu 8 - 9m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły do elewacji frontowej budynku (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu 8MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) szerokość elewacji frontowych nowych budynków (tj. elewacji w linii zabudowy) - 8 – 12m,
 - b) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy dwu lub czterospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, nachylonych pod kątem 38° – 42°;
 - d) wysokość głównej kalenicy dachu 8 - 9m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu jak na rysunku planu;
- 10) dla terenów 9MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) szerokość elewacji frontowych – 9 – 11m,
 - b) nowe budynki sytuować równoległe do bocznych granic działek,
 - c) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - d) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, nachylonych pod kątem 38° – 42°;
 - e) wysokość głównej kalenicy dachu 10-11m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - f) kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły do elewacji frontowej;
- 11) dla terenów 10MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) szerokość elewacji frontowych – istniejąca,

- b) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu;
 - c) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, nachylonych pod kątem 38° – 42°;
 - d) wysokość głównej kalenicy dachu do 11m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu istniejący;
- 12) podane w pkt 8 -11 zasady kształtowania zabudowy dotyczą nowej zabudowy oraz zabudowy przebudowywanej – odpowiednio do zakresu przebudowy;
- 13) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym do dwóch budynków towarzyszących – gospodarczego i garażu, z następującymi warunkami:
- a) łączna powierzchnia zabudowy towarzyszącej nie większa niż 1/2 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub – alternatywnie – jak w takich budynkach na działce sąsiedniej;
- 14) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i z zastrzeżeniem pkt 12;
- 15) na terenie 7 MN dla ogrodzeń od strony ulicy 2KDL ustala się:
- a) wysokość 1,20 m,
 - b) wysokość podmurówki 0,3 m,
 - c) powierzchnia pełna ogrodzenia, wliczając podmurówkę, nie może zajmować więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia,
 - d) bramy, furtyki oraz części ażurowe ogrodzeń metalowe.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **11MN(U)**, **12MN(U)**, obejmujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ciągu ulicy Mickiewicza.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą i bliźniaczą z dopuszczeniem:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych do czterech mieszkań;
- 2) działalności gospodarczej niekolidującej z funkcją mieszkaniową, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakładów rzemieślniczych prowadzących działalność niekolidującą z funkcją mieszkaniową;
- 4) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

3. Usługi dopuszczone w ust. 2 pkt 4 mogą być łączone z funkcją mieszkaniową w granicach jednej działki budowlanej lub występować samodzielnie na działce budowlanej.

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

- 1) wjazd na działki bezpośrednio z ulicy Mickiewicza;
- 2) na terenie 11MN(U) dopuszcza się podziały geodezyjne zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem odstępstw pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki w granicach 25 – 40 m;
- 3) na terenie 12 MN(U) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 4) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 i 14;
- 5) wyklucza się rozbudowę istniejącego na terenie 12MN(U) budynku młyna;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy obiektach usługowych, miejsca parkingowe dla klientów;
- 8) w granicach działek należy przewidzieć 1-2 miejsc postojowych/mieszkanie dla samochodów osobowych, oraz – przy lokalach usługowych – co najmniej 2 miejsca postojowe/lokal;
- 9) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 10) dla terenów 11MN(U) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy lokalizowanej w linii zabudowy:
 - a) szerokość elewacji od strony ul. Mickiewicza 12 – 16 m,

- b) wysokość nowych budynków – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 – 4 m;
 - d) dachy wysokie, wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35°–40°, wysokość głównej kalenicy 8 – 9 m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 11) dla terenu 12MN(U) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy zlokalizowanej w linii zabudowy:
- a) szerokość elewacji od strony ul. Mickiewicza - istniejąca,
 - b) wysokość nowych budynków – dwie kondygnacje nadziemne, z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - c) dachy wysokie, dwu lub czterospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35°–45°, wysokość głównej kalenicy do 11 m, mierząc od poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 12) podane w pkt 10 i 11 zasady kształtowania zabudowy dotyczą nowej zabudowy oraz zabudowy przebudowywanej – odpowiednio do zakresu przebudowy;
- 13) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1/3 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja ,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub – alternatywnie, wyłącznie na terenie 12 MN/U – jak w takich budynkach na działce sąsiedniej .
- 14) dopuszcza się adaptację istniejących budynków gospodarczych i garaży nie spełniających warunków, o których mowa w ust. 13, bez prawa rozbudowy;
- 15) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) na terenie 11 MN dla ogrodzeń od strony ulicy Mickiewicza ustala się:
- a) wysokość 1,20 m,
 - b) wysokość podmurówki 0,3 m,
 - c) powierzchnia pełna ogrodzenia, wliczając podmurówkę, nie może zajmować więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia,
 - d) bramy, furtki oraz części ażurowe ogrodzeń metalowe.

5. Przy remontach i przebudowie oraz budowie nowych budynków w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

6. Działalność rzemieślniczą związaną z emisją zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 19.1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **13MN(U)**, obejmujący teren istniejącej zabudowy na terenie parku.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą z dopuszczeniem – uzupełniająco lub alternatywnie – usług użyteczności publicznej.

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

- 1) wjazd z ulicy Parkowej przez drogę wewnętrzną KDWd;
- 2) wyklucza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia odrębnych nieruchomości gruntowych;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom oraz zmianie użytkowania, zgodnie określonym w ust. 2 przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych rozdziale 3;
- 4) należy zachować istniejącą formę architektoniczną i układ zabudowy;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min. 25 % powierzchni terenu.

§ 20.1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku zmiany planów symbolami **1RM/MN(U)**, **2RM(U)**, **3RM** obejmujące istniejące zespoły zabudowy zagrodowej przy ulicy Kozielskiej, Mostowej i Floriana.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
- 2) zakładów rzemieślniczych niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza terenem zakładu określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej, z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- 3) na terenie 1RM/MN(U) i 2RM/U - usług użyteczności publicznej,
- 4) adaptacji istniejącej działalności gospodarczej, niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu, określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej; przepisy § 36 ust.1 stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujące warunki hodowli zwierząt gospodarskich:

- 1) na terenie 3RM dopuszcza się hodowlę do 40 DJP w granicach jednej nieruchomości - tylko w przypadku posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni gruntów ornych wystarczających do rolniczego zagospodarowania odchodów zwierzęcych;
- 2) na terenach 1RM/Mn/U i 2RM/U wyklucza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych obiektów inwentarskich.

4. Usługi dopuszczone w ust. 2 pkt 3 mogą być łączone z funkcją mieszkaniową w granicach jednej działki budowlanej lub występować samodzielnie.

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

- 1) wjazd na działki bezpośrednio z istniejących ulic;
- 2) na terenach 2RM(U) i 3RM dopuszcza się podziały geodezyjne w celu wydzielenia nowych nieruchomości gruntowych, wyłącznie dostępnych bezpośrednio z istniejących ulic, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od granicy działki i bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) na terenach 1RM/MN(U) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w drugiej linii zabudowy, z własnym dojazdem z ulicy Kozielskiej i Floriana (postuluje się podział zgodnie z linią wewnętrznego podziału określoną na rysunku planu);
- 4) istniejąca zabudowa może podlegać – z zastrzeżeniem ust. 3 - remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską i zasad ochrony zabytków, określonych w rozdziale 3;
- 5) w zakresie linii zabudowy obowiązują przepisy § 40 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy obiektach usługowych, miejsca parkingowe dla klientów;
- 7) w granicach działek mieszkaniowych i zagrodowych należy przewidzieć 1-2 miejsc postojowych/mieszkanie dla samochodów osobowych, oraz – przy lokalach usługowych – co najmniej 2 miejsca postojowe/lokal;
- 8) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek mieszkaniowych jednorodzinnych:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 9) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek zagrodowych, usługowych, mieszkaniowo - usługowych i rzemieślniczych:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 50,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 10) forma architektoniczna nowych budynków mieszkalnych i usługowych, powinna być dostosowana do formy tradycyjnej zabudowy wiejskiej, w szczególności:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasze, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
 - b) rzut prostokątny,
 - c) szerokość elewacji szczytowych (krótszych) - 8 -12 m;
 - d) dach wysoki, dwuspadowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 40-45°, z główną kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,
 - e) usytuowanie budynku w stosunku do frontu działki – elewacją szczytową lub połaciową – odpowiednio do szerokości frontu działki,
 - f) poziom parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - g) doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami zajmującymi nie więcej niż 1/3 długości połaci dachowych;
- 11) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym do dwóch budynków towarzyszących – gospodarczego i garażu, z następującymi warunkami:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy towarzyszącej nie większa niż 1/2 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) geometria i wykończenie dachu podobne jak w budynku mieszkalnym lub w budynkach gospodarczych pochodzących sprzed 1945 roku,
- 12) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do najbliższego istniejącego ogrodzenia w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. Działalność rzemieślniczą związaną z odprowadzaniem zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 21.1. Wyznacza się **teren zieleni parkowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, obejmujący teren istniejącego parku.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest na zielen o funkcji wypoczynkowej i estetycznej, z dopuszczeniem obiektów małej architektury o funkcji wypoczynkowej, ozdobnej i innej wzbogacającej funkcję terenu, np. urządzenia zabawowe dla dzieci, muszla koncertowa itp., z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

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

- 1) należy zachować istniejące zagospodarowanie parku, w tym układ zieleni i ciągów pieszych oraz cieków i zbiorniki wodne;
- 2) należy chronić istniejące na terenie parku:
 - a) siedliska i gatunki roślin prawnie chronionych, tj. grąd środkowoeuropejski Galio sylvatici-Carpinetum betul, łąg jesionowo-olszowy Fraxino-Alnetum = Circaeo-Alnetum, oraz bluszcz pospolity Hedera helix,
 - b) drzewa uznane za pomniki przyrody;
- 3) zakazuje się wycinki drzew poza związaną z pracami pielęgnacyjnymi,
- 4) obiekty wzbogacające funkcję terenu, o których mowa w ust. 2, nie mogą zajmować więcej niż 5% terenu parku i nie mogą naruszać ustaleń pkt 1 - 3;
- 5) należy urządzić nowe ciągi piesze określone na rysunku planu, w formie ścieżek spacerowych.

§ 22.1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, w tym:

- 1) **1 Z** - teren zieleni pomiędzy parkiem i istniejącą zabudową,
- 2) **2 Z** – zieleniec w rozwidleniu ulic.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przeznaczony jest na teren rekreacyjny, towarzyszący sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem obiektów małej architektury o funkcji wypoczynkowej i ozdobnej, oraz placu zabaw dla dzieci i urządzeń rekreacyjno - sportowych.

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

- 1) należy chronić istniejące zadrzewienie,
- 2) obowiązuje min % powierzchni biologicznie czynnej – 80.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 przeznaczony jest na zielen o funkcji ozdobnej, niekolidującej z potrzebami ruchu w zakresie widoczności.

§ 23.1. Wyznacza się **tereny ogrodów i sadów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**, obejmujące tereny ogrodów i użytków rolnych na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod gruntowe uprawy sadowniczo - ogrodnicze z dopuszczeniem:

- 1) upraw szklarniowych i pod folią z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 2) adaptacji istniejących budynków gospodarczych, towarzyszących istniejącej w granicach tej samej nieruchomości zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz budynków gospodarczych i inwentarskich towarzyszących istniejącej w granicach tej samej nieruchomości zabudowie zagrodowej;
- 3) budowy budynków gospodarczych, altan i wiat niewymagających pozwolenia na budowę.

§ 24.1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

2. Tereny, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod uprawy polowe bez prawa zabudowy z wyjątkiem:

- 1) budowy i przebudowy niezbędnych wewnętrznych dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) budowy podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 25.1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, obejmujące tereny istniejącego rowu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.

3. Brzegi rowu zagospodarować zielenią.

§ 26.1. Wyznacza się **teren urządzeń energetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, obejmujący teren istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.

3. Istniejące w granicach terenu zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 27.1. Wyznacza się **tereny urządzeń komunikacji samochodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KSp**, **2KSp**, obejmujące tereny parkingów istniejącego i projektowanego.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod parkingi publiczne.

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

- 1) na terenie 1KSp istniejące zainwestowanie może podlegać remontom i przebudowie, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

- 2) na terenie 2KSp należy urządzić nowy parking ogólnodostępny z pasem drogowym wzdłuż granicy terenu 3Uk, udostępnionym jako dojazd do tego terenu.

Rozdział 2

Zasady rozwoju sieci drogowej i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 28.1. Wyznacza się **ulicę klasy głównej** (ul. Krakowska), oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG(KDZ)**.

2. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasa - istniejąca;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwe urządzenie ścieżek rowerowych.

§ 29.1. Wyznacza się **ulicę klasy zbiorczej** (ul. Mickiewicza), oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**.

2. Dla ulicy, o której mowa w ust. 1, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego 20 m;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wymagane urządzenie ścieżek rowerowych oraz obustronnych pasów zieleni z zielenia wysoką;
- 4) dopuszcza się etapową budowę ulicy.

§ 30.1. Wyznacza się **ulice klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**, w tym:

- 1) **1KDL** – ulice: Parkowa, Kozielska - do ulicy Dolińskiej, Dolińska;
- 2) **2KDL** – ulice projektowane.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych 12 m,
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zalecane urządzenie ścieżek rowerowych.

3. Dopuszcza się etapową budowę ulic 2KDL.

§ 31.1. Wyznacza się **ulice klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **KDD**, w tym ulice:

- 1) Kozielska - od włączenia ul Dolińskiej do granicy terenu objętego planem,
- 2) Rychła,
- 3) Szkolna,
- 4) Zamkowa – od ul. Krakowskiej do bramy zamkowej.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych min. 10 m;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.1. W uzupełnieniu sieci ulic publicznych wyznacza **drogi dojazdowe wewnętrzne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, w tym:

- 1) ulice osiedlowe KDWo:
 - a) Mostowa z włączeniami do ulicy Kozielskiej,
 - b) Blokowa i Poprzeczna, wraz z odcinkiem łączącym obie ulice,
 - c) Dębowa,
 - d) dwa odcinki ulicy Zamkowej, niezaliczone do ulic publicznych;
- 2) drogę dojazdową KDWd do terenu 13MN(U).

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych 6 – 10 m;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ulice o szerokości mniejszej niż 8 m zaleca się budować w formie ciągów pieszo - jezdnych, tj. jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego 5 m;
- 2) drogę urządzić jako ciąg pieszo - jezdny, utwardzony, z wykluczeniem nawierzchni asfaltowej.

§ 33.1. Wyznacza się **ciąg pieszo – rowerowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje przy przebudowie układu komunikacyjnego w rejonie ciągu pieszego, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 34.1. Dla ulic obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji w pasach drogowych nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;

- 2) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
 - 3) wykonywanie przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów, o których mowa w pkt 2, wymaga zgody zarządcy drogi;
 - 4) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.).
2. Wyżej określone zasady dotyczą pasów drogowych w planowanych liniach rozgraniczających ulic.
3. Należy chronić istniejące w pasach ulic i dróg zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość. Dopuszcza się wycinki drzew uzasadnione bezpieczeństwem ruchu i złym stanem drzew.

§ 35.1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem ust.3, w sieci: wodociągowej dla celów bytowych i przeciwpożarowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową dla celów bytowych i grzewczych, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych sieci z urządzeniami, o których mowa w ust.1:

- 1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi należy lokalizować w pasach drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 2) dopuszcza się odstępstwa od ustalenia pkt 1 w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości;
 - 4) tereny lokalizacji stacji transformatorowych i przepompowni ścieków mogą być wydzielane geodezyjnie pod warunkiem dostępu do drogi publicznej;
 - 5) na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację stacji telefonii komórkowej.
2. **Zaopatrzenie w energię cieplną** – na terenach w zasięgu miejskiej sieci ciepłowniczej – z tej sieci, na pozostałych terenach – z indywidualnych urządzeń grzewczych.

3. **Składowanie odpadów:**

- 1) komunalnych – do kontenerów z zaleceniem segregacji odpadów i wywóz na komunalne składowisko odpadów.
- 2) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 36.1. Istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących spowodować trwałe zanieczyszczenie wód podziemnych, powierzchniowych oraz gruntów.

3. W nowych oraz przebudowywanych budynkach należy stosować urządzenia grzewcze niezanieczyszczające powietrza, tj. na paliwa płynne lub gazowe, niskoemisyjne urządzenia na paliwa stałe lub urządzenia elektryczne;

4. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

- 1) dla terenów 1-4MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów 7-10MN oraz 11,12MN(U) – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- 3) dla terenów 1RM/MN(U), 2RM/U, 3RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
- 4) dla terenów 1-4,9MW/U, 6,7,8MW, 5,6 MN/MW – jak dla zabudowy wielorodzinnej,
- 5) dla terenów 1,2Uo – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży.

§ 37. Na terenie objętym planem ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, podlegają następujące obiekty budowlane i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:

- ruina zamku,
- budynek przy ul. Zamkowej nr 9 ((była ujeżdżalnia koni),
- dom i obora w zespole dawnej bażanciarni, ul. Parkowa 11,
- obszar zabytkowej części miasta, którego granice określono na rysunku planu jako strefa ochrony konserwatorskiej typu „A”.

§ 38.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki:

- 1) budynki i budowle:
 - szkoła podstawowa i liceum ul. Krakowska 38,
 - budynek biurowy (była szkoła) ul. Krakowska 30,
 - budynek banku ul. Zamkowa 1,
 - zagroda, oficyna w zespole dawnej bażanciarni ul. Parkowa 11,
 - dom ul. Kozielska 4, 10, 25, 30, 41, 44, 47, 49, 52, 55, 56, 61, 67, 68,
 - dom ul. Floriana 1, 3, 6, 7 (dom, obora),
 - dom ul. Krakowska 16, 24, 26, 28,
 - dom ul. Mickiewicza 13,
 - dom ul. Zamkowa 4,
 - most drogowy w parku zamkowym ul. Parkowa,
 - budynek byłej wozowni i stajni ul. Krakowska 40a;
 - 2) cztery stanowiska archeologiczne.
3. Dla zabytków, o których mowa w ust. 2 pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
 - 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, jeśli ich zakres jest zgodny z zaleceniami konserwatorskimi przedstawionymi przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na wnioski inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2, obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

§ 39.1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej typu „B” obejmującą układ zabudowy zagrodowej w ciągu ulicy Kozielskiej.

§ 40.1. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków remontowanych i przebudowywanych w strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 37 i 39, ustala się wymagania:

- 1) należy zachować układ zabudowy i zieleni towarzyszącej sprzed 1945 roku, a nową zabudowę lokalizować na zasadzie kontynuacji tego układu, w szczególności w zakresie linii zabudowy, kierunku kalenicy oraz układu zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w przypadku, gdy linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisami odrębnymi, nową zabudowę należy sytuować w najmniejszej dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 3) należy zachować formę architektoniczną i charakter istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945 roku w tym rodzaj i kolor zewnętrznych materiałów wykończeniowych;
 - 4) architektura nowych budynków powinna nawiązywać formą architektoniczną i charakterem do zabudowy, o której mowa w pkt 3.
2. W stosunku przestrzeni publicznych, tj. ulic i placów, położonych w strefach, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się wymagania:
- 1) detal urbanistyczny, tj. nawierzchnie, ogrodzenia, oświetlenie, obiekty małej architektury, a także formy zieleni, powinny nawiązywać do historycznej tradycji tych miejsc,
 - 2) wyklucza się umieszczanie trwałych reklam, tablic, itp. poza witrynami lokali usługowych, których reklama dotyczy, z wyjątkiem znaków drogowych i znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego,
 - 3) wyklucza się napowietrzne sieci infrastruktury technicznej.

§ 41.1. Prowadzenie robót budowlanych w strefie ochrony konserwatorskiej typu „A” i przy zabytkach, o których mowa w § 37 oraz w ich otoczeniu, a także zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej typu „B” i w przypadku zabytków objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 38 i 39, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się w uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział III Przepisy końcowe

§ 42. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania terenów z dopuszczeniem remontów istniejącej zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu.

§ 43. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 44.1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu, w wysokości:

- 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/MN**,
- 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**,
- 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**.

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości 0%.

§ 45. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich, przyjętego uchwałą Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r., w obszarze znajdującym się w granicach opracowania planu, o którym mowa w §1, niniejszej uchwały.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

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