

(PROJEKT)
UCHWAŁA NR2021
RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE
z dnia2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Korfantów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm. poz. 1038 i poz. 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami poz.784 i poz. 922), w związku z uchwałą Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawa Niemodlińska, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, Rada Miejska w Korfantowie stwierdza i uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawa Niemodlińska, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów”, przyjętego uchwałą Nr LIII/307/2010 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 czerwca 2010 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, pokazany na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr na obszarze objętym planem;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów na obszarze objętym planem;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 10) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem.

§ 2.

Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – dach założony na głównej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, łamany dach polski, dach łukowy i walcowy;
- 2) **dojazd** - dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) **dominanta** – budynek lub jego część oraz budowla wyróżniająca się z otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, wysokością, formą architektoniczną i jakością rozwiązań przestrzennych, o reprezentacyjnym charakterze;
- 4) **garaż samodzielny** – wolno stojący, jednokondygnacyjny budynek i budowla przekryta dachem, przeznaczone do przechowywania samochodów;
- 5) **garaż wbudowany** – część w budynku, przeznaczona do przechowywania samochodów;
- 6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy od linii rozgraniczającej drogi;
- 7) **linia zabudowy obowiązująca** - linia, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych sytuowanych na poziomie terenu;
- 8) **obiekt pomocniczy** – budynek gospodarczy, garażowy oraz budowla przekryta dachem, pełniąca taką funkcję;
- 9) **obiekt wbudowany w budynek** – pomieszczenie lub wyodrębniony zespół powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiących funkcjonalną całość, należącą do danego rodzaju przeznaczenia terenu i zlokalizowane w budynku o innym przeznaczeniu, w którym zajmują nie więcej niż 45% jego powierzchni całkowitej;
- 10) **parking terenowy otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub zgrupowanie takich miejsc, sytuowane na poziomie terenu, niebędące elementem pasa drogowego;
- 11) **pierzeja zabudowy półzwarta** – nie mniej niż dwa budynki, sytuowane przynajmniej jedną ścianą, bez otworów okiennych i drzwiowych, przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ciągłości elewacji frontowych na linii zabudowy, z dopuszczeniem zachowania przejścia i przejazdu na własną działkę wolnego od zabudowy;
- 12) **pierzeja zabudowy zwarta** – zespół budynków sytuowanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zachowaniem ciągłości elewacji frontowych na całej długości linii zabudowy, z zachowaniem przejść i przejazdów bramowych zapewniających dojazd do wnętrza kwartału, sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony pożarowej;
- 13) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **przebieg wymagający specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnie starannego zagospodarowania i wyposażenia, uwzględniającego walory kulturowe i krajobrazowe otoczenia oraz rangę społeczną i komunikacyjną terenu, w szczególności wymagająca opracowania nawierzchni terenu i kompozycji zieleni;
- 15) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;
- 16) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne i ciepłownicze, gazociągi, sieci telekomunikacyjne oraz inne podobne przewody, a także stacje ładowania samochodów wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

- 17) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokiego poziomu architektonicznego ukształtowania bryły budynku lub zabudowy i zagospodarowania ich terenu;
- 18) **szerokość elewacji frontowej** - szerokość zewnętrznej ściany budynku, usytuowanej od frontu działki, z wyłączeniem drugorzędnych elementów budynku takich jak wiatrołap, ganek, wykusz, balkon;
- 19) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 20) **urządzenia OZE** – instalacja odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej mniejszej niż 100 kW, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, wytwarzająca energię elektryczną lub/i ciepło z wykorzystaniem energii pochodzącej z promieniowania słonecznego lub z wnętrza ziemi;
- 21) **wydzielenie wewnętrzne** – część terenu, wyznaczona granicą wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
- 22) **wysokość budowli** - pionowa odległość mierzona od poziomu terenu przy budowli do najwyżej położonego jej punktu;
- 23) **zabudowa** – budynek lub zespół budynków, budowle przykryte dachem, w tym wiaty i oranżerie, oraz nadziemne zbiorniki i silosy;
- 24) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej, wypoczynkowej, ogrody dziecięce i ogrody przydomowe, towarzyszące zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów;
 - 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
 - 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - 7) linia zabudowy obowiązująca;
 - 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 9) odległość linii podana w metrach;
 - 10) budynki istotne dla kompozycji zabytkowego układu przestrzennego;
 - 11) budynek dysharmonijny;
 - 12) naturalne siedliska przyrodnicze 91E0 – łągi olszowe;
 - 13) łąki zmiennowilgotne;
 - 14) projektowane pomniki przyrody;
 - 15) aleja lipowa;
 - 16) stanowiska występowania kluczowych gatunków zwierząt;
 - 17) siedlisko chronionych gatunków ryb;
 - 18) ostoje rozrodcze płazów;
 - 19) granica regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej;
 - 20) chronione szpalery drzew;
 - 21) planowane szpalery drzew;
 - 22) strefa ekspozycji (punkt widokowy i osie widokowe);
 - 23) historyczne dominanty przestrzenne / planowane dominanty przestrzenne;
 - 24) strefa ochrony konserwatorskiej;
 - 25) granica zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków;
 - 26) zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków;
 - 27) zabytek małej architektury wpisany do rejestru zabytków;
 - 28) zabytki architektury i zabytki inżynierskie ujęte w ewidencji zabytków;
 - 29) zabytek małej architektury ujęty w ewidencji zabytków;
 - 30) zabytkowy mur kościelny ujęty w ewidencji zabytków;
 - 31) granice ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków (grodzisko stożkowe);
 - 32) strefa ochrony archeologicznej „W”;
 - 33) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;

- 34) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
35) strefa ochronna ujęcia wody OCR Korfantów – teren ochrony bezpośredniej.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
 4. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
 5. Metadane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) **mieszkania towarzyszące** – przez które należy rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania usytuowane w budynku niemieszkalnym;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowanego, lub zespół takich budynków;
 - 3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania;
 - 4) **zabudowa zamieszkania wspólnot religijnych** – przez którą należy rozumieć obiekty zamieszkania członków wspólnot religijnych takie jak klasztory, domy zakonne, domy parafialne, plebanie, w tym kaplice i sale katechetyczne;
 - 5) **zabudowa zamieszkania zbiorowego** – przez którą należy rozumieć hotele pracownicze, bursy i internaty;
 - 6) **biura** – przez które należy rozumieć budynki i ich części, w których prowadzi się działalność związaną z administracją, wymiarem sprawiedliwości, funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, doradztwem, prowadzeniem biznesu, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, pośrednictwem, pracami badawczo-rozwojowymi, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, tłumaczeniami, archiwizacją i przetwarzaniem danych, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, obsługą socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, obsługą i wynajmem nieruchomości, obsługą prawną i notarialną, obsługą księgowo-rachunkową, obsługą turystyczną, z wyjątkiem udzielania noclegów, oraz biura detektywistyczne;
 - 7) **gastronomia** - przez którą należy rozumieć zakłady zorganizowanego żywienia konsumentów takie jak restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, domy weselne, także wraz z działalnością cateringową;
 - 8) **handel detaliczny małopowierzchniowy** – przez który należy rozumieć budynki i ich części przystosowane do obsługi klientów w zakresie sprzedaży detalicznej towarów, o powierzchni sprzedaży równej i mniejszej niż 400 m², oraz punkty sprzedaży gier losowych i loteryjnych, z wyjątkiem stacji paliw;
 - 9) **handel detaliczny średniopowierzchniowy** – przez który należy rozumieć budynki i ich części przystosowane do obsługi klientów w zakresie sprzedaży detalicznej, o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² oraz nie większej niż 2000 m², z wyjątkiem stacji paliw;
 - 10) **lecznice zwierząt** – przez które należy rozumieć zakłady świadczące usługi w zakresie opieki nad zwierzętami domowymi takie jak gabinety, poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne oraz hotele dla zwierząt, wyjątkiem schronisk dla zwierząt;
 - 11) **obiekty bezpieczeństwa publicznego** – przez które należy rozumieć obiekty policji, straży gminnej i służb ochrony, z wyjątkiem straży pożarnej;
 - 12) **obiekty edukacji** – przez które należy rozumieć przedszkola, zespoły wychowania przedszkolnego, oddziały i punkty przedszkolne;
 - 13) **obiekty hotelowe** – przez które należy rozumieć budynki zakwaterowania tymczasowego takie jak hotele, motele, pensjonaty, zajazdy, gościńce, gospody, domy gościnne, domy wycieczkowe, schroniska turystyczne, domy kolonijne, z wyjątkiem agroturystyki, kampingów, pól namiotowych i karawaningowych;
 - 14) **obiekty konferencyjne** – przez które należy rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne;
 - 15) **obiekty kształcenia dodatkowego** – przez które należy rozumieć budynki i ich części służące prowadzeniu działalności związanej z doskazywaniem, doskonaleniem zawodowym, kursami i szkoleniami oraz służące działalności wspomagającej proces nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt;

- 16) **obiekty kultury** – przez które należy rozumieć budynki i ich części służące kulturze, sztuce oraz upowszechnianiu i popularyzacji kultury i sztuki takie jak sale koncertowe, sale widowiskowe, filharmonie, teatry, kabarety, kina, muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, izby regionalne, biblioteki, mediateki, czytelnie, wypożyczalnie filmów, domy kultury, świetlice, centra informacyjne i integracyjne, kluby, z wyjątkiem klubów muzycznych, oraz studia i pracownie artystyczne;
- 17) **obiekty opieki nad dzieckiem** – przez które należy rozumieć żłobki i kluby dziecięce;
- 18) **obiekty opieki społecznej** – przez które należy rozumieć placówki świadczące usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne osobom wymagającym całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności takie jak domy seniora, domy dziecka, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, schroniska dla nieletnich, schroniska dla bezdomnych, domy dla matek z dziećmi, ośrodki szkolno-wychowawcze, młodzieżowe ośrodki socjoterapii, pogotowia opiekuńcze;
- 19) **obiekty pomocy społecznej** – przez które należy rozumieć budynki i ich części służące prowadzeniu działalności związanej z obsługą i zapewnieniem osobom, rodzinom lub grupom społecznym wsparcia, pomocy i opieki w ciągu dnia poprzez organizację wolnego czasu w formie zajęć kulturalnych, twórczych, terapeutycznych, rozrywkowych, sportowych, takie jak kluby seniora, domy dziennego pobytu, świetlice młodzieżowe, ośrodki wsparcia, ośrodki pomocy społecznej, środowiskowe ośrodki samopomocy;
- 20) **obiekty rekreacji** – przez które należy rozumieć budynki i ich części służące prowadzeniu działalności w zakresie regeneracji sił fizycznych i psychicznych takie jak łaźnie, sauny, salony masażu, solaria, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi;
- 21) **obiekty rozrywki** - przez które należy rozumieć budynki i ich części służące prowadzeniu działalności związanej z zapewnianiem relaksu i odpoczynku takie jak kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kluby tematyczne, z wyjątkiem dyskoteki;
- 22) **obiekty sakralne** – przez które należy rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych;
- 23) **obiekty sportowe** – przez które należy rozumieć kryte w całości lub części obiekty sportowe takie jak hale sportowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, wielofunkcyjne ośrodki sportowe i sportowo-rekreacyjne, kluby i ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe;
- 24) **obiekty szpitalne** – przez które należy rozumieć obiekty opieki zdrowotnej, udzielające całodobowych świadczeń zdrowotnych w warunkach zamkniętych takie jak szpitale, kliniki, sanatoria, prewentoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady opiekuńczo-pielęgnacyjne, hospicja, ośrodki leczenia uzależnień;
- 25) **obiekty targowe** - przez które należy rozumieć halę targową, bazar, targowisko, służące obsłudze klientów detalicznych;
- 26) **plenerowe obiekty kultury** – przez które należy rozumieć otwarte lub w części przekryte dachem obiekty służące organizacji imprez kulturalnych takie jak muszle koncertowe, amfiteatr;
- 27) **poradnie medyczne** – przez które należy rozumieć ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie, ambulatoria, laboratoria, stacje dializ, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, zakłady rehabilitacji leczniczej, a także jednostki ratownictwa medycznego i gabinety paramedyczne;
- 28) **pracownie medyczne** – przez które należy rozumieć pracownie diagnostyki medycznej oraz gabinety i pracownie medyczne takie jak ortopedyczne, okulistyczne, protetyki stomatologicznej, ortodoncji;
- 29) **terenowe urządzenia sportowe** – przez które należy rozumieć odkryte, terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku takie jak boiska sportowe, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, siłownie, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, baseny i lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, plaże, łowiska ryb, z wyjątkiem tras sportów motorowych;
- 30) **usługi bytowe** – przez które należy rozumieć punkty usługowe związane z obsługą ludności takie jak punkty usług szewskich, rymarskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, wizażu, stylizacji, szklarskich, optycznych, zegarmistrzowskich, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, fotograficznych, poligraficznych, introligatorskich, internetowych, ślusarskich, stolarskich, wykonywania pieczętek, z wyjątkiem usług pogrzebowych, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu i przedmiotów, gabinety wróżek i astrologów;
- 31) **gospodarstwa rybackie** – przez które należy rozumieć stawy chowu i hodowli narybku, ryb i pozostałych organizmów wodnych fauny rodzimej, służące produkcji rolniczej;

- 32) **uprawy rolne** – przez które należy rozumieć grunty orne wraz z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi na użytkach rolnych, budowlami przeciwpowodziowymi, urządzeniami melioracji wodnych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 33) **użytki zielone** – przez które należy rozumieć łąki i pastwiska trwałe wraz z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi na użytkach rolnych, budowlami przeciwpowodziowymi, urządzeniami melioracji wodnych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 34) **magazyny i handel hurtowy** – przez które należy rozumieć obiekty składowania, magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, z wyjątkiem giełd towarowych i handlu detalicznego materiałami masowymi i sypkimi;
- 35) **bazy** – przez które należy rozumieć bazy obsługi komunalnej;
- 36) **naprawa pojazdów** – przez którą należy rozumieć obiekty służące remontom, naprawie, konserwacji pojazdów, takie jak zakłady mechaniki pojazdowej, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów;
- 37) **obsługa pojazdów** – przez którą należy rozumieć obiekty obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostykę pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie, pomoc drogową;
- 38) **produkcja drobna** – przez którą należy rozumieć obiekty o powierzchni nie większej niż 250 m² związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, zakłady poligraficzne, także wraz z powierzchnią przystosowaną do obsługi klientów w zakresie sprzedaży detalicznej;
- 39) **produkcja** – przez którą należy rozumieć zakłady produkcyjne, wytwórcze i przetwórcze, z wyjątkiem produkcji energii o mocy większej niż 100 kW, produkcji paliw alternatywnych i eksploatacji surowców;
- 40) **lasy** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz grunty przeznaczone do zalesienia;
- 41) **zieleń izolacyjna** – przez którą należy rozumieć zwarty pas zieleni zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami oraz urządzenia ochrony akustycznej takie jak wały ziemne, ekrany akustyczne;
- 42) **zieleń nieurządzona** – przez którą należy rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przywodne o funkcji wiatrochronnej, glebochronnej, wodochronnej;
- 43) **zieleń urządzona** – przez którą należy rozumieć skwery, zieleńce, dziedzińce w historycznym zespole zabudowy, zieleń wewnątrz kwartałów zabudowy;
- 44) **zieleń parkowa** – przez którą należy rozumieć parki, w tym parki leśne;
- 45) **wody** – przez które należy rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe oraz wody płynące istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, wraz z urządzeniami wodnymi, z wyjątkiem obiektów energetyki wodnej, a także grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi;
- 46) **plac publiczny** – przez który należy rozumieć historyczny, publiczny plac miejski, z zielenią komponowaną, wraz z obiektami towarzyszącymi podnoszącymi walory użytkowe, estetyczne i prestiż terenu;
- 47) **ulica** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 48) **droga** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 49) **droga wewnętrzna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 50) **droga piesza** – przez którą należy rozumieć drogi przeznaczone do ruchu pieszych;
- 51) **trasa rowerowa** – przez którą należy rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy dla ruchu rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach o ograniczonej prędkości;
- 52) **droga rolna** – przez którą należy rozumieć drogę dojazdową do gruntów rolnych i leśnych, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 53) **węzeł przesiadkowy** - przez który należy rozumieć zintegrowany węzeł przesiadkowy z publicznego transportu zbiorowego na inne środki transportu, tworzący spójną funkcjonalnie, kompozycyjnie i wizualnie całość, takie jak perony przystankowe, parkingi typu „Park & Ride”, „Bike & Ride” oraz parkingi krótkiego (chwilowego) postoju typu „Kiss & Ride”;
- 54) **obiekty parkowania** – przez które należy rozumieć ogólnodostępny parking terenowy otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych;

- 55) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – przez które należy rozumieć urządzenia służące do ujmowania, magazynowania, uzdatniania wód, regulacji ciśnienia wody, pompownie, hydrofornie i studnie publiczne;
- 56) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** - przez które należy rozumieć przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzenia ścieków do wód lub do ziemi lub do urządzeń wodnych;
- 57) **obiekty infrastruktury elektroenergetycznej** – przez które należy rozumieć stacje transformatorowe SN/nn;
- 58) **obiekty infrastruktury ciepłowniczej** – przez które należy rozumieć ciepłownie, kotłownie.
2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
- 1) usługi podstawowe – kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - b) usługi bytowe;
 - 2) usługi centrum usługowego - kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - d) obiekty hotelowe,
 - e) obiekty konferencyjne,
 - f) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - g) obiekty kultury,
 - h) obiekty rozrywki;
 - 3) usługi medyczne – kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) obiekty szpitalne,
 - b) poradnie medyczne,
 - c) pracownie medyczne,
 - d) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - 4) obiekty infrastruktury technicznej – kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - b) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej,
 - c) obiekty infrastruktury elektroenergetycznej,
 - d) obiekty infrastruktury ciepłowniczej.

§ 5.

Ustala się granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem: KP1, KDD1, KDD2, KDS1, KDS2, KDPR1, KDPR2, KDPR3 i KS2.

§ 6.

1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie działki nr 466/11, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU6, parkingiem terenowym otwartym dla samochodów osobowych, o nawierzchni nietrwale utwardzonej.
2. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się w terminie do końca 2030 roku.

§ 7.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MU, U(M), U, UIT, PU - 20%;
- 2) MN, MM, MW, MN(U) - 10%;
- 3) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 8.

Przepisy ogólne, określone w Dziale I, oraz ustalenia szczegółowe dla terenów, określone w Dziale II, obowiązują łącznie.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 9.

1. Na obszarze objętym planem liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny, oznaczone symbolem:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 26-31);
 - 2) MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (§ 32-33);
 - 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 34-37);
 - 4) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (§ 38 - 39);
 - 5) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (§ 40-50);
 - 6) U(M) – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (§ 51);
 - 7) U – tereny usług (§ 52-54);
 - 8) UZ – tereny usług zdrowia (§ 55-56);
 - 9) UKr – tereny usług kultu religijnego (§ 57);
 - 10) UIT – tereny usług i infrastruktury technicznej (§ 58);
 - 11) RR - tereny rolnicze (§ 59);
 - 12) RZ – tereny użytków zielonych (§ 60-61);
 - 13) RP - tereny obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych rybackich (§ 62);
 - 14) RD – tereny dróg rolnych (§ 63);
 - 15) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (§ 64-65);
 - 16) ZL – tereny lasów (§ 66);
 - 17) ZS – tereny zieleni nieurządzonej (§ 67);
 - 18) ZP – tereny zieleni parkowej (§ 68-69);
 - 19) Z – tereny zieleni (§ 70-74);
 - 20) Z(U) – tereny zieleni z dopuszczeniem usług (§ 75 - 76);
 - 21) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (§ 77-79);
 - 22) KP – teren placów (§ 80);
 - 23) KDG – tereny dróg publicznych głównych (§ 81);
 - 24) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 82-83);
 - 25) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 84-86);
 - 26) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 87-88);
 - 27) KDS – tereny ulic publicznych (§ 89 - 90);
 - 28) KDP – tereny dróg publicznych pieszych (§ 91);
 - 29) KDPR – tereny dróg publicznych pieszo-rowerowych (§ 92);
 - 30) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 93 - 94);
 - 31) KS – tereny obiektów komunikacji (§ 95-96);
 - 32) KS(W) – tereny obiektów komunikacji z dopuszczeniem obiektów infrastruktury wodociągowej (§ 97);
 - 33) E – tereny obiektów elektroenergetycznych (§ 98);
 - 34) W – tereny obiektów wodociągowych (§ 99);
 - 35) K – tereny obiektów kanalizacyjnych (§ 100).
2. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
3. Na terenach, o których mowa ust. 1, można:
 - 1) sytuować nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) urządzać zieleń towarzyszącą;
 - 3) sytuować sieci uzbrojenia w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu.

§ 10.

Obowiązują następujące zasady ochrony ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną budynki istotne dla kompozycji zabytkowego układu przestrzennego:
 - a) dom mieszkalny, ul. T. Kościuszki 18 i 22,
 - b) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Opolska 5,
 - c) dom mieszkalny, ul. Opolska 4, 9, 11 i 17,

- d) dom mieszkalny, ul. Prudnicka 10, 12, 14, 16 i 18,
 - e) dom mieszkalny, ul. Reymonta 6,
 - f) dom mieszkalny, obecnie Bank Spółdzielczy, Rynek 18,
 - g) dom mieszkalny, Rynek 19,
 - h) dom mieszkalny z oficyną, ul. Wyzwolenia 2/4, 6 i 8,
 - i) dom mieszkalny, ul. Wyzwolenia 12, 14 i 35,
 - j) wozownia, obecnie budynek biurowy, ul. Wyzwolenia 13,
 - k) spichlerz ul. Wyzwolenia 17, obecnie budynek usługowy,
 - l) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym, ul. S. Żeromskiego 1,
 - m) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. S. Żeromskiego 2 i 6;
- 2) dla ochrony budynków istotnych dla kompozycji zabytkowego układu przestrzennego, o których mowa w pkt 1, ustala się:
- a) obowiązuje nakaz ochrony lokalizacji budynku na działce budowlanej, jego historycznej bryły i gabarytów oraz formy i pokrycia dachu,
 - b) obowiązuje przywrócenie oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy i remonty,
 - c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej, z zachowaniem oryginalnych podziałów i jednolitego wzoru i koloru w całym budynku,
 - d) dopuszcza się zmianę formy dachu z płaskiego na spadzisty, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu,
 - e) obowiązuje zakaz:
 - nadbudowy budynku, z wyjątkiem nadbudowy niezbędnej dla zmiany geometrii dachu,
 - ocieplania budynków w sposób naruszający lub przesłaniający detal architektoniczny elewacji.

§ 11.

Obowiązują następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się sytuowania:
 - a) turbin wiatrowych,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i atrialnej,
 - c) budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) przy sytuowaniu zabudowy należy stosować się do obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w treści uchwały i na rysunku planu, przy czym linie te nie dotyczą:
 - a) części budynku i budowli znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
 - b) drugorzędnych elementów budynku i budowli przekrytej dachem takich jak schody, pochylnie, balkony, tarasy, wykusze, okapy, ganki i zadaszenia nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji,
 - c) ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm;
- 3) obowiązuje nakaz usytuowania nie mniej niż 60% powierzchni elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem dachu, w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez obowiązującą linię zabudowy;
- 4) na działkach, na których nie ustalono linii zabudowy na rysunku planu, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 5) rozbudowę budynków zlokalizowanych w stanie istniejącym przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 6) nowe budynki na działkach:
 - a) zabudowanych - należy sytuować zgodnie z układem istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
 - b) niezabudowanych - należy sytuować ścianą równoległą do frontu działki budowlanej lub ścianami bocznymi równoległymi do bocznych granic działki budowlanej;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów gabaryty budynków, wysokość budynku i geometria dachu dotyczą głównej bryły budynku;
- 8) wysokość budowli stanowiącej:
 - a) wolno stojącą konstrukcję przestrzenną nie może być większa niż 25 m,
 - b) nadziemny zbiornik i silos nie może być większa niż 12 m;
- 9) dopuszcza się użytkową kondygnację nadziemną wyłącznie w poddaszach budynków krytych dachami o nachyleniu połaci dachowych pod kątem równym i większym niż 30°;
- 10) suma długości lukarn doświetlających poddasze użytkowe budynku, sytuowanych na jednej połaci dachu, nie może być większa niż 40% jej długości mierzonej na wysokości okapu

- dachu;
- 11) na budynkach obowiązuje zakaz stosowania dachów o przesuniętej w pionie kalenicy, dachów półszczytowych oraz kopertowych z kalenicą o długości mniejszej niż 2 m;
 - 12) obowiązuje kolorystyka elewacji budynków stonowana, o pastelowych odcieniach kolorów, z wyjątkiem odcieni koloru różowego, fioletowego i zielonego, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) dopuszcza się akcentowanie detali architektonicznych pastelowymi odcieniami wszystkich kolorów;
 - 14) obowiązuje pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
 - 15) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych obowiązuje zachowanie jednorodnej formy i koloru stolarki okiennej;
 - 16) przy projektowaniu i realizacji zagospodarowania działek budowlanych należy zapewnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony pożarowej:
 - a) doprowadzenie dróg pożarowych do obiektów budowlanych,
 - b) przejścia i przejazdy bramowe w pierzejach zabudowy zwartej i półzwartej.
 - 17) następujące ustalenia szczegółowe dla terenów nie obowiązują sieci uzbrojenia:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wartość wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 18) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli przekrytych dachem:
 - a) o przeznaczeniu niezgodnym z przeznaczeniem ustalonym w planie dla terenu, na którym są usytuowane, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych dla danego terenu,
 - b) o intensywności zabudowy oraz udziale powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, bez prawa do rozbudowy,
 - c) o wysokości zabudowy większej, niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, bez prawa do nadbudowy, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu budynku na geometrię zgodną z tymi ustaleniami,
 - d) o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu z prawem do zachowania dotychczasowej geometrii i sposobu usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki, wymiany istniejącej więźby dachowej oraz zmiany geometrii dachu na zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

§ 12.

Obowiązują następujące zasady wyposażenia działki budowlanej w miejsca do parkowania pojazdów na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe (m.p.) dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu, w liczbie nie mniejszej niż określają następujące wskaźniki:
 - a) dla mieszkań towarzyszących – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p. na jedno mieszkanie,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego i zamieszkania wspólnot religijnych – 0,5 m.p. na jedno mieszkanie,
 - d) dla biur – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla gastronomii – 1 m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - f) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 1 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - g) dla handlu średniopowierzchniowego – 2 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - h) dla lecznic zwierząt – 1 m.p. na gabinet,
 - i) dla obiektów bezpieczeństwa publicznego – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla obiektów edukacji - 2 m.p. na jedną salę dla dzieci,
 - k) dla obiektów hotelowych – 1 m.p. na 6 miejsc noclegowych,
 - l) dla obiektów konferencyjnych – 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - m) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 2 m.p. na jedno pomieszczenie do nauki,
 - n) dla obiektów kultury - 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - o) dla obiektów opieki na dzieckiem – 2 m.p. na każdą salę dla dzieci,
 - p) dla obiektów opieki społecznej i obiektów pomocy społecznej - 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,

- q) dla obiektów rekreacji i obiektów rozrywki – 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - r) dla obiektów sakralnych – 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - s) dla obiektów sportowych – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - t) dla obiektów szpitalnych – 1 m.p. na 10 łóżek,
 - u) dla obiektów targowych – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - v) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1 m.p. na jeden gabinet,
 - w) dla usług bytowych - 1 m.p. na jeden punkt usługowy,
 - x) dla gospodarstw rybackich – 1 m.p.,
 - y) dla magazynów i handlu hurtowego, baz, naprawy pojazdów, obsługi pojazdów, produkcji drobnej oraz produkcji – 0,25 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) w strefach zamieszkania oraz na terenach lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i usługowej obowiązują miejsca postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 m.p. – jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi od 5 do 20,
 - b) 5% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 20;
 - 3) na terenach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów, towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu, w liczbie nie mniejszej niż określają następujące wskaźniki:
 - a) 5 m.p. - jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi mniej niż 5,
 - b) 10 m.p. - jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi od 5 do 20,
 - c) 15 m.p. – jeśli liczba miejsca postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 20;
 - 4) na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą liczbę miejsc postojowych należy ustalić sumując liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia;
 - 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, pkt 2 i pkt 3, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 50% liczby miejsc towarzyszących poszczególnym rodzajom przeznaczenia, określonej zgodnie z wymogami pkt 1.

§ 13.

Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

- 1) funkcjonowanie magazynów i handlu hurtowego, baz, naprawy pojazdów, obsługi pojazdów, obiektów produkcji drobnej i produkcji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki budowlanej, do której prowadzący działalność gospodarczą na tytuł prawny, oraz uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 2) funkcjonowanie usług nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz uciążliwości wykraczających poza:
 - a) lokal użytkowy – jeśli lokal ten usytuowany jest w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,
 - b) budynek usługowy – jeśli budynek ten usytuowany jest w granicach jednej działki budowlanej wraz z budynkiem mieszkalnym,
 - c) działkę – jeśli lokal użytkowy usytuowany jest w jednorodzinny budynek mieszkalny oraz gdy obiekt usługowy usytuowany jest na działce budowlanej o funkcji wyłącznie usługowej;
- 3) źródła ciepła dla budynków nie mogą powodować przekroczeń poziomów dopuszczalnych emisji do środowiska określonych przepisami odrębnymi w zakresie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu;
- 4) w zasilaniu energetycznym budynków obowiązuje stosowanie środków technicznych i technologicznych zapobiegających i ograniczających niską emisję do powietrza, w szczególności obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania,
 - b) wykorzystanie energii geotermalnej lub/i energii promieniowania słonecznego, wytworzonej w urządzeniach OZE;
- 5) obowiązuje zakaz składowania na otwartym terenie materiałów będących źródłem emisji nieorganizowanej do powietrza;
- 6) powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na

- tereny przyległe oraz wyposażać w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi;
- 7) w gospodarce odpadami obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie, przy czym nadmiar niezanieczyszczonych mas ziemnych i skalnych, usuwanych lub przemieszczanych w związku z budową obiektów budowlanych, należy wykorzystać gospodarczo;
 - 8) emisja pól elektromagnetycznych nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, dla miejsc dostępnych dla ludności;
 - 9) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
 - a) UZ1 i UZ2 – należy do terenów szpitali w miastach,
 - b) MN1-8, MM1-4 i MN(U)1-2 – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MW1-4 – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) MU1-9, MU11-21 i U(M)1 – należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) MU10 – należy do terenów domów opieki społecznej,
 - f) ZP1-4 – należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 14.

Obowiązują następujące zasady ochrony przyrody na obszarze objętym planem, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obejmuje się ochroną naturalne siedliska przyrodnicze 91E0 - łągi olszowe, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 2) dla ochrony naturalnych siedlisk przyrodniczych 91E0, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zakaz:
 - a) wycinki i niszczenia drzewostanu,
 - b) dokonywania zmian sposobu użytkowania siedliska i jego naturalnej roślinności, a także innych zmian w obrębie środowiska, które mogą niekorzystnie wpłynąć na stan siedliska,
 - c) prowadzenia robót ziemnych oraz podejmowania innych działań i czynności w obrębie siedliska i w jego otoczeniu, mogących bezpośrednio lub pośrednio spowodować zniszczenie, uszkodzenie, przekształcenie siedliska lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji fitocenozy,
 - d) dokonywania zmian stosunków wodnych i rzeźby terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub przywróceniu siedliska dla właściwego stanu;
- 3) obejmuje się ochroną łąki zmiennowilgotne (*Molinio-Arrhenetheretalia*) na terenie oznaczonym symbolem RZ7, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 4) dla ochrony łąk zmiennowilgotnych, o których mowa w pkt 3, obowiązuje zakaz:
 - a) przekształcania łąk na grunty orne,
 - b) intensywnego użytkowania kośnego łąk oraz nieracjonalnego nawożenia,
 - c) podejmowania działań i czynności powodujących zmianę zalegania wód gruntowych oraz zmianę stosunków wodnych, w szczególności wykonywania melioracji odwadniających;
- 5) obejmuje się ochroną projektowane pomniki przyrody, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:
 - a) dąb szypułkowy o obwodzie 420 cm, usytuowany w południowej części terenu UZ1,
 - b) dąb szypułkowy o obwodzie 370 cm, usytuowany na grobli stawów na terenie Z9,
 - c) lipa szerokolistna o obwodzie 450 cm, usytuowana na południowo-zachód od rynku, na terenie U(M)1;
- 6) dla ochrony projektowanych pomników przyrody, o których mowa w pkt 5, obowiązuje zakaz:
 - a) niszczenia, uszkodzania i przekształcania drzewa,
 - b) sytuowania nowej zabudowy w rzucie korony drzewa,
 - c) wykonywania robót ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem robót związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
 - d) podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu drzewa, mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie, przekształcenie obiektu lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 7) obejmuje się ochroną aleję lipową usytuowaną na terenie oznaczonym symbolem KDZ2, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 8) dla ochrony alei lipowej, o której mowa w pkt 7, obowiązuje:
 - a) uzupełnienie oraz wymiana drzew chorych i zamierających na nowe, tego samego gatunku,

- b) zakaz prowadzenia robót ziemnych i budowlanych oraz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu alei, w sposób mogący spowodować zniszczenie, uszkodzenie drzew lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 9) stanowiska występowania kluczowych gatunków zwierząt, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:
 - a) Cf - bóbr (*Castor fiber*), w wodach Ścinawy Niemodlińskiej i łąkach w północno-zachodniej części miasta, na terenie WS2 i RZ3,
 - b) Aa - zimorodek (*Alcedo atthis*), w parku, na terenie ZP3 i ZP4,
 - c) Lc - gąsiorek (*Lanius collurio*), w zadrzewieniach i łąkach północnej części doliny Ścinawy Niemodlińskiej, na terenie RZ3, RZ5 i WS8,
 - d) Co - łabędź niemy (*Cygnus olor*), na stawach hodowlanych, na terenie RP1;
- 10) siedlisko chronionych gatunków ryb, obejmujące wody koryta rzeki Ścinawy Niemodlińskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem od WS1 do WS5, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:
 - a) koza (*Cobitis taenia*),
 - b) piskorz (*Misgurnus fossilis*);
- 11) obejmuje się ochroną ostoje rozrodcze płazów, wskazane na rysunku planu na terenie RP1 oraz WS14, wraz z bezpośrednim otoczeniem na terenie ZP1;
- 12) dla ochrony ostoi rozrodczych płazów, o których mowa w pkt 11, na zbiornikach wodnych obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania roślinności wodnej, w tym szuwarów, oraz zróżnicowanych warunków głębokościowych w formie wypłyceń i głębi oraz brzegów zagospodarowanych głazami i kamieniami,
 - b) ograniczenia gospodarczego wykorzystania oraz dostępu ludzi.

§ 15.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną regionalny korytarz ekologiczny Doliny Ścinawy Niemodlińskiej, w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) dla ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych regionalnego korytarza ekologicznego na obszarze, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) nakaz utrzymania mozaiki zbiorowisk wodnych, wodno-błotnych i łąkowych, leśnych i zadrzewieniowych, w szczególności zbiorowisk łąk zmiennowilgotnych i liniowych, przywodnych zadrzewień o charakterze łągów olszowych, a także podmokłych obniżeń terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian użytkowania terenu oraz trwałych zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką rybacką, gospodarką wodną i ochroną przed powodzią,
 - c) zakaz prostowania i skracania biegu koryt cieków wodnych, likwidowania trenów podmokłych i wodno-błotnych oraz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków zielonych i lasów oraz racjonalnej gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - d) zakaz wycinania oraz niszczenia lasów i zadrzewień, w szczególności liniowych zadrzewień przywodnych i naskarpowych, jeżeli działania te nie są związane z racjonalną gospodarką wodną i racjonalną ochroną przeciwpowodziową;
- 3) obejmuje się ochroną szpalery drzew, wskazane na rysunku planu na terenie Z5;
- 4) dla ochrony chronionych szpalerów drzew, o których mowa w pkt 3, obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania kompozycji szpaleru drzew towarzyszących zabytkowej zabudowie, jego uzupełnienia oraz wymiany drzew chorych i zamierających na nowe, o gatunku typowym dla szpaleru drzew,
 - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych i budowlanych oraz podejmowania innych działań i czynności w ich otoczeniu, w sposób mogący spowodować zniszczenie, uszkodzenie drzew lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 5) na terenie KDG1, KDL4, KDL5, KDD2 i KDS1, w miejscach wskazanych na rysunku planu, planuje się szpalery drzew, które należy uwzględnić w projektach zagospodarowania terenu oraz nasadzić w ramach realizacji inwestycji;
- 6) obejmuje się ochroną strefę ekspozycji, zawartą pomiędzy punktem widokowym i osiami widokowymi wyznaczonymi na rysunku planu, w której ochroną obejmuje się widok na:
 - a) południową pierzeję rynku, z ulicy Wyzwolenia,

- b) wzgórze z zamkiem, stanowiącym historyczną dominantę przestrzenną, od strony parku i rzeki Ścinawy Niemodlińskiej oraz od strony historycznego dziedzińca zamkowego,
 - c) wzgórze z kościołem, stanowiącym historyczną dominantę przestrzenną, z ulicy Wyzwolenia;
- 7) dla ochrony widoku w strefie ekspozycji, o której mowa w ust. 6, obowiązuje:
- a) zakaz sytuowania obiektów mogących przesłonić, zakłócić lub oszpecić odbiór widoku,
 - b) nakaz komponowania zieleni towarzyszącej w sposób umożliwiający ekspozycję widoku,
 - c) nakaz sytuowania sieci uzbrojenia wyłącznie jako podziemnych.

§ 16.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony zabytkowych układów przestrzennych i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o granicach określonych na rysunku planu, na obszarze której przedmiotem ochrony jest:
 - a) średniowieczny układ urbanistyczny miasta wraz z jego elementami tzn. z trzema miejskimi placami tzn. Rynkiem, Placem Kościelnym i Placem Wolności, z główną osią układu urbanistycznego ul. Wyzwolenia, zespołem kościoła parafialnego pw. Trójcy Świętej wraz z plebanią, zespołem zamkowo-parkowym z dziedzińcem przedzamkowym, zespołem zabudowy folwarku z dziedzińcem „dolnym”, kwartały zabudowy miejskiej pomiędzy ulicami Wyzwolenia, Prudnicką i Opolską wraz z ich pierzejami,
 - b) fragment przedmieścia ukształtowanego wzdłuż ul. Prudnickiej,
 - c) fragment układu ruralistycznego wraz z zabudową usytuowaną przy ul. Opolskiej,
 - d) zabytkowe tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 17 pkt 1,
 - e) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 17 pkt 2-3,
 - f) zabytki nieruchome ujęte w ewidencji zabytków, o których mowa w §18,
- 2) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania i rewalizacji elementów kompozycji urbanistycznej, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 lit. a-b, elementów kompozycji ruralistycznej, o których mowa w pkt 2 lit. c, układu pierzei zabudowy poszczególnych kwartałów zabudowy i jej skali, historycznych założeń zabytkowej zieleni, w tym parku zamkowego i zieleni dziedzińca przedzamkowego wraz ze starodrzewem oraz historycznych dominant przestrzennych,
 - b) zachowania i kontynuacji historycznych zasad usytuowania budynków na działce, historycznych gabarytów ich bryły i linii zabudowy, proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę kwartałów zabudowy i zespołów budowlanych, formy dachów i ich pokrycia ceramicznego oraz układu kalenicy, układu i wielkości otworów okiennych oraz ich dekoracji, detalu architektonicznego i historycznych podziałów parcelacyjnych;
 - c) zagospodarowania i rewalizacji wewnątrz kwartałów zabudowy jako przestrzeni zieleni towarzyszącej, wspólnej.
- 3) obowiązuje nakaz zachowania historycznych dominant przestrzennych, wskazanych na rysunku planu, w ich istniejącej formie.

§ 17.

Wpisane do rejestru zabytków zabytkowe tereny zieleni oraz zabytki nieruchome, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków:

- 1) park zamkowy, nr rej. 155/49 z dnia 10.03.1949, nr 327/50 z dnia 21.11.1950 r. oraz nr 191/88 z dnia 10.11.1988 r., w granicach zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, określonych na rysunku planu;
- 2) zabytki architektury:
 - a) kościół parafialny p.w. Św. Trójcy ul. Opolska 1, XIII, XVIII, XX w. - nr rej. 1070/66 z dnia 20.01.1966 r.,
 - b) zamek, ob. Opolskie Centrum Rehabilitacji, ul. Wyzwolenia 11, XVIII w. - nr rej. 2/50 z dnia 21.11.1950 r. i 327/50 z dnia 21.11.1950 r.,
 - c) oficyna zamkowa (budynek bramny), ul. Wyzwolenia 3, 21,19 - nr rej. 854 z dnia 08.05.1964 r. i nr 327/50 z dnia 21.11.1950 r.,
 - d) oficyna zamkowa, ul. Wyzwolenia 5, 7, 9 - nr rej. 855 z dnia 08.05.1964 r.,
 - e) budynek usługowy, ul. J. Kilińskiego 2 - nr rej. 2037/77 z dnia 14.01.1977 r.,
 - f) remiza strażacka, ob. Centrum Społeczno - Kulturalno - Edukacyjne, ul. T. Kościuszki 2a - nr rej. 2030/77 z dnia 25.05.1977 r.,

- g) dom opieki dla chłopców, obecnie budynek administracyjno-biurowy ZGKiM, ul. Powstańców Śl. 8 - nr rej. 2031/77 z dnia 24.05.1977 r.,
 - h) dom mieszkalny, Rynek 2 - nr rej. 1457/66 z dnia 03.08.1966 r.,
 - i) dom mieszkalny, Rynek 5 - nr rej. 1458/66 z dnia 03.08.1966 r.,
 - j) dom mieszkalny z oficyną, Rynek 6, 6a - nr rej. 1459/66 z dnia 05.08.1966 r.,
 - k) dom mieszkalny z oficyną, Rynek 7, 7a - nr rej. 2029/77 z dnia 25.05.1977 r.,
 - l) dom mieszkalny, Rynek 8 - nr rej. 1460/66 z dnia 05.08.1966 r.,
 - m) dom mieszkalny, Rynek 9 - nr rej. 1461/66 z dnia 05.08.1966 r.,
 - n) dom mieszkalny, Rynek 11 - nr rej. 1462/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - o) dom mieszkalny, Rynek 14 - nr rej. 1463/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - p) dom mieszkalny, Rynek 15 - nr rej. 1464/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - q) dom mieszkalny, Rynek 16 - nr rej. 1465/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - r) dom mieszkalny, Rynek 17 - nr rej. 1466/66 z dnia 6.08.1966 r.;
- 3) zabytek małej architektury - obudowa studni na dawnym Placu Kościelnym (metal), dz. nr 137/8 - nr rejestru zabytków ruchomych Ks.B.t.IV-299/14 z dnia 05.06.2014 r.

§ 18.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony zabytków ujętych w ewidencji zabytków na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury, wskazane na rysunku planu:
 - a) szkoła katolicka ul. J. Kilińskiego 1, ob. budynek użyteczności publicznej,
 - b) dom ul. J. Kilińskiego 5,
 - c) dom mieszkalny ul. J. Kilińskiego 8,
 - d) dom mieszkalny ul. Kościuszki 4, 8, 12, 20, 26 i 28,
 - e) dom opieki dla osieroconych dziewcząt ul. 3 Maja 7, ob. przychodnia lekarska,
 - f) plebania kościoła pw. Trójcy Świętej ul. Opolska 3,
 - g) dom mieszkalny ul. Opolska 2, 7, 19, 23, 25,
 - h) dom mieszkalny ul. Piastowska 1,
 - i) dom mieszkalny ul. Prudnicka 1, 9, 15, 17, 20,
 - j) dom mieszkalny ul. Reymonta 2,
 - k) budynek użyteczności publicznej ul. Reymonta 4, ob. Urząd Miejski w Korfantowie,
 - l) dom mieszkalny ul. Reymonta 5,
 - m) dom mieszkalny ul. Rynek 1, 3,
 - n) Urząd Miejski ul. Rynek 4,
 - o) dom MGOKSiR ul. Rynek 10,
 - p) dom mieszkalny ul. Rynek 12,
 - q) dom mieszkalny ul. Rynek 13,
 - r) dom mieszkalny ul. Sienkiewicza 2,
 - s) dom mieszkalny, ul. Targowa 2,4
 - t) budynek poczty ul. Wyzwolenia 1,
 - u) dom mieszkalny ul. Wyzwolenia 10, 16, 18, 29, 31, 33, 39,
 - v) dom ul. S. Żeromskiego 4;
- 2) w zabytkach architektury, o których mowa w pkt 1, obowiązują:
 - a) nakaz ochrony gabarytów i bryły budynku, historycznej formy dachu, historycznego rodzaju pokrycia dachu, wykroju i układu otworów okiennych wraz z podziałami oryginalnej stolarki okiennej, kompozycji i dekoracji architektonicznej elewacji oraz historycznych granic parceli, a także klatki schodowej w budynkach, o których mowa w pkt 1 lit. f i lit. j,
 - b) nakaz dostosowania kształtu i podziałów nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku,
 - c) zakaz rozbudowy od strony przyległych ulic, z wyjątkiem rozbudowy niezbędnej dla poprawy dostępu do budynku osób z niepełnosprawnościami,
 - d) zakaz sytuowania od strony ulic urządzeń budowlanych i technicznych oraz instalacji na elewacjach i na dachu, z wyjątkiem instalacji odgromowej;
 - e) możliwość zmiany formy dachu i adaptacji poddasza na cele użytkowe, z zastrzeżeniem §11 pkt 9,
 - f) możliwość ocieplenia budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit a,
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki inżynierskie i zabytki małej architektury, wskazane na rysunku planu:
 - a) most na rzece Ścinawa Niemodlińska w ciągu ul. Wyzwolenia,

- b) ogrodzenie przy kościele parafialnym pw. Świętej Trójcy (mur oporowy) wykonany z piaskowca oraz kamienia łamanego, wzmocniony ceglanymi przyporami,
 - c) kapliczka wnękowa przy domu ul. Opolska 33;
- 4) w zabytkach inżynierskich i zabytkach małej architektury, o których mowa w pkt 3, obowiązuje nakaz zachowania zasięgu lokalizacji, formy i bryły, detalu i dekoracji architektonicznej, a także tablicy inskrypcyjnej i krzyża na kalenicy zabytku, o którym mowa w pkt 3 lit. c.

§ 19.

Obowiązują następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych na obszarze objętym planem, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obowiązuje ochrona konserwatorska zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków - grodzisko stożkowe, średniowiecze, nr stanowiska (w systemie AZP) 1/18/93-34 – nr rej. A-697/86 z dnia 11.04.1986 r., podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zachowanie specyficznej dla grodziska rzeźby terenu i formy krajobrazowej,
 - b) ekspozycja zabytku,
 - c) zakaz dokonywania nasadzeń krzewów;
- 3) ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, o granicach tożsamyh z granicą zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 4) w strefie ochrony archeologicznej „W”, o której mowa w pkt 3, obowiązuje:
 - a) prowadzenie wszelkich robót ziemnych pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,
 - b) ekspozycja na terenie lub w obiekcie odkrytych relikwii zabytków archeologicznych, w części stanowiącej atrakcję turystyczną;
- 5) obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) nr 16, Korfantów – ślad osadniczy neolit, punkt osadniczy epoki brązu, osada z późnego okresu rzymskiego, punkt osadniczy wczesnego średniowiecza, punkt osadniczy ze średniowiecza,
 - b) nr 18, Rączka – punkt osadniczy;
- 6) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 5, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 20.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KP1, KDZ1, KDL1, KDL3 i KS2, KDD2, KDS1, KDS2, KDP1, KDP2, KDPR1, KDPR2 i KDPR3;
- 2) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania nowych, stałych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) ujednoczenie grafiki znaków i planów informacji wizualnej,
 - c) sytuowanie zieleni wysokiej wyłącznie formowanej i komponowanej, gatunkami drzew o wysokich walorach plastycznych,
 - d) dostosowanie chodników oraz przejść przez jezdnie do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych,
 - e) usytuowanie budowli, znaków drogowych, schodów, pochylni, urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia w sposób nie naruszający ciągłości chodnika i trasy rowerowej, a także szpecący przestrzeń publiczną.

§ 21.

Obowiązują następujące sposoby zagospodarowania obszarów, terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obejmującego zasięg zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10% i 1%, wskazany na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) stosowanie przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego,
 - b) nakaz stosowania w obiektach budowlanych rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych minimalizujących skutki powodzi,
 - c) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi,

- d) zakaz lokalizacji budynków chowu i hodowli zwierząt gospodarskich,
 - e) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych i innych materiałów, mogących zanieczyścić wody;
- 2) w strefie ochronnej dla studni nr 2 ujęcia wody OCR-Korfantów obejmującej teren ochrony bezpośredniej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem W1, obowiązują wymogi decyzji nr ROŚ.V.EM.6223-18/10 Starosty Nyskiego z dnia 20 grudnia 2010 r..

§ 22.

Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowią równocześnie zewnętrzne granice wydzielanych działek budowlanych;
- 3) parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się w przepisach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 4) ustalenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w pkt 3, nie dotyczą działek wydzielanych pod:
 - a) zabytki małej architektury, o których mowa w § 17 pkt 3 i § 18 pkt 4,
 - b) obiekty sieci uzbrojenia.

§ 23.

Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem:

- 1) istniejące, stałe i tymczasowe, obiekty o wysokości 50 metrów i więcej należy zgłosić oraz oznakować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) dla zapewnienia dostępu właściwemu zarządcy oraz umożliwienia prowadzenia robót konserwatorskich i budowlanych w korytach cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem od WS1 do WS13 zakazuje się:
 - a) sytuowania obiektów budowlanych, nie związanych z gospodarką wodną i ochroną przed powodzią, w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegu,
 - b) grodzienia nieruchomości przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej, niż określają to przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego.

§ 24.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg poprzez:
 - a) wojewódzką drogę publiczną DW 407, relacji Łącznik – Nysa, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ1,
 - b) powiatową drogę publiczną DP 1530 O, relacji Korfantów – Rudziczka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL1, KDL2, KDL3 i KDZ2,
 - c) powiatową drogę publiczną DP1524 O, relacji Korfantów – Kuźnica Ligocka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL4 i KDL5,
 - d) powiatową drogę publiczną DP 1526 O, relacji Korfantów – Biała, przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) planuje się odcinek północnej obwodnicy miasta Korfantów w ciągu drogi wojewódzkiej DW 407, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG1;
- 3) zachowuje się gminną drogę publiczną DG106620 O, ul. Kilińskiego i ul. Szkolną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD1;
- 4) planuje się gminne drogi/ulice publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDD2, KDS1 i KDS2 oraz publiczne drogi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami KDPR1, KDPR2, KDPR3;
- 5) parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 1-4, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dla dróg, o których mowa w pkt 1-4, dopuszcza się:
 - a) etapową budowę i rozbudowę dróg,
 - b) przebudowę i remont dróg w istniejących granicach pasa drogowego.

§ 25.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) odcinki sieci uzbrojenia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przebudować;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sieci uzbrojenia na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem RZ7, ZL1, ZS6, Z9, WS12 i WS13;
- 5) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z komunalnej sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla obiektów szpitalnych, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem UZ1, zachowuje się zakładowe źródło zaopatrzenia w wodę, zlokalizowane na terenie W1, niezależne od zasilania z komunalnej sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 8) przy odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych:
 - a) zanieczyszczonych – obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód i do ziemi, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - b) czystych - obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań obejmujących zatrzymanie, przechowywanie i zagospodarowanie całości lub części wód w miejscu opadu oraz rozwiązania spowalniające odpływ ich nadmiaru do odbiornika, w szczególności poprzez gospodarcze ich wykorzystanie, rozsączenie w gruncie, retencjonowanie w lokalnych urządzeniach bioretencji, a także ich wykorzystanie w instalacjach sanitarnych budynków, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe na danym terenie;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej Sn i nn oraz z urządzeń OZE;
- 11) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej, z urządzeń OZE lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, gwarantujących spełnienie wymogów § 13 pkt 3 i pkt 4;
- 12) urządzenia OZE dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem, z wyjątkiem elewacji frontowych, w tym dachów, budynków ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w § 13 pkt 3 i pkt 4;
- 13) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 14) dopuszcza się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1 i MN2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie na działkach z dojazdem bezpośrednim od terenu KDL4;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 18 i § 19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy obowiązująca - 4,5 m od drogi KDW1 i od 5 m do 15 m od drogi KDL4,

- zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) obowiązuje rzut budynku mieszkalnego prostokątny o minimalnym stosunku boków jak 1:1,3 oraz bryła budynku wzorowana na zabudowie historycznej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 8 m i nie większa niż 10 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomemu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9,0 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomemu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,0 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 48°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połaciowo do drogi KDL4 i szczytem do drogi KDW1;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL4, KDW1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego lub garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN3** i **MN4** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 8 m od drogi KDD2,
 - b) nieprzekraczalna - 8 m od drogi KD2 i 3 m od drogi KDW6;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,6;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, z naturalną vegetacją roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 20 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomemu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9 m;

- 10) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
- 11) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, sytuowane na terenie:
 - a) MN3 - szczytem do drogi KDD2 i połaciowo do drogi KDW6,
 - b) MN4 - połaciowo do drogi KDD2;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² – dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 500 m² – dla zabudowy bliźniaczej.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD2, KDW6;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 14 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN5** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca - 4 m od drogi KDW7;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,4;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 10 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m;
 - 9) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane szczytem do drogi KDW7, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45°;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW7;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi wynosić 90°.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN6** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 12 m od drogi KDW8,
 - b) nieprzekraczalna - 14 m i 5 m od drogi KDW8;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 10 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9 m;
 - 9) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane szczytem do drogi KDW8;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 650 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW8;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielneho, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 8 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN7** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5 m od drogi KDW8;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,4;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 16 m;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 9) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9 m;

- 10) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
- 11) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynku mieszkalnym sytuowane połaciowo do drogi KDW8;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW8;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 24 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN8** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna - 6 m od drogi KDZ2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 18 m;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłączenie w poddaszu użytkowym;
 - 9) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 10) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połaciowo do drogi KDZ2;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1100 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MM1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi bytowe.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych w półzwartej pierzei zabudowy;
 - 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej terenu KDZ1 i KDD1;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,8;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 18 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 40° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połaciowo do drogi KDZ1 i KDD1;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 300 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDD1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM2**, **MM3** i **MM4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 5 m i 7 m od drogi KDZ2,
 - b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDZ2, 4 m od drogi KDW7, 5 m i 12 m od drogi KDW8, w linii rozgraniczającej terenu KDZ2 i KDW7;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,7;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 18 m;

- 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 9) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 10) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połaciowo do drogi KDZ2, szczytem do drogi KDW7;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDW7, KDW8;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna – 2,5 m od ul. 3-go Maja, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 2,0;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
 - 9) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 10) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 40°;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od ulicy 3-Maja, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2** ustala się przeznaczenie- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – od 0 m do 7 m od linii rozgraniczającej z terenem KDW5,
 - b) nieprzekraczalna – od 0 m do 21 m do linii rozgraniczającej ul. 3-go Maja, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,5;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 27 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 5, przy czym piątą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 7,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
 - 11) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 12) obowiązują dachy o nachyleniu połaci do 45°;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW5, z ulicy 3-go Maja;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 24 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW3** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – 2,5 m od drogi KDW5;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,7 i nie większa niż 1,7;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 2 i nie

- większa niż 5, przy czym piątą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 8) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
 - 9) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 10) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 48°;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW5;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW4** ustala się przeznaczenie -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, w linii rozgraniczającej terenu KDD2, 6 m od drogi KDS1;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 1,7;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 6, przy czym piątą i szóstą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 7) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
 - 8) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 60°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

§ 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN(U)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) pracownie medyczne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny;
 - 3) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 7 m od drogi KDL4,
 - b) nieprzekraczalna - od 5 m do 7 m od drogi KDL4, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) budynki mieszkalne należy sytuować w odległości nie większej niż 4 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 16 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 11 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7,0 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połączone do drogi KDL4, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dachy o kątach nachylenia połaci do 45°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL4;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielneho, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN(U)2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) lecznice zwierząt;
 - 4) obiekty rekreacji;
 - 5) obiekty rozrywki;
 - 6) naprawa pojazdów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny i w budynkach wolno

- stojących;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 18 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 7 m od drogi KDL4,
 - b) nieprzekraczalna - 6 m od drogi RD2;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
 - 8) obowiązuje prostokątny rzut budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, o minimalnym stosunku boków jak 1:1,3, bryła budynku wzorowana na zabudowie historycznej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy nie może być większa niż 12 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowane szczytem do drogi KDL4;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL4, RD2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnie, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi podstawowe;
 - 4) obiekty rozrywki;
 - 5) lecznice zwierząt;
 - 6) naprawa pojazdów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny i w budynkach wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych przy granicy działki budowlanej;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, § 16, § 18 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – historyczna, w linii rozgraniczającej terenu KDZ1 i KDL4 i 6 m od drogi KDZ1,

- b) nieprzekraczalna - 6m od drogi RD2;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, sytuowanego na obowiązującej linii zabudowy, nie może być większa niż 20 m;
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m i nie większy niż 9,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
- 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 5,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10,0 m;
- 12) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m².
- 3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDL4, RD2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 12.
- 4. Obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 41.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa zamieszkania wspólnot religijnych;
 - 2) obiekty hotelowe;
 - 3) obiekty kształcenia dodatkowego;
 - 4) obiekty kultury;
 - 5) obiekty pomocy społecznej;
 - 6) obiekty parkowania.
- 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, §16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – w granicy pasa drogowego drogi KDZ1;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 0,8;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego nie może być większa niż 35 m;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i usługowego musi wynosić 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

- 9) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m i nie większy niż 8,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 10) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie :
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7,0 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielny, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 35 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU3** i **MU4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi podstawowe;
 - 4) biura.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy;
 - 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną;
 - 3) obowiązuje zakaz sytuowania nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, §16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej terenu KDZ1;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 20 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6,0 m i nie większy niż 9,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15,0 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7,0 m;
 - 13) obowiązuje dach symetryczny, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowany połaciowo do drogi KDZ1, z zastrzeżeniem pkt 13;

- 14) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU5** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi podstawowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w półzwartej pierzei zabudowy, na obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną;
 - 3) obowiązuje zakaz budowy nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, §16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej drogi KDZ1, KDD1 i KDW2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,1;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 22 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDZ1, KDD1 i KDW2, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) na budowlach przekrytych dachem dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 250 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDD1, KDW2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, w liczbie określonej w § 12.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **MU6** do **MU8** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty hotelowe;
 - 6) obiekty rekreacji;
 - 7) obiekty rozrywki;
 - 8) poradnie medyczne;
 - 9) pracownie medyczne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zwartej pierzei zabudowy, na obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - 3) na terenie MU7, w miejscu wskazanym na rysunku planu, obowiązuje usytuowanie planowanej dominanty przestrzennej;
 - 4) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów pomocniczych oraz rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, §16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – historyczna, w linii rozgraniczającej terenu KDZ1, KDL1, KDL3, KDD1, KS2 i KDW2,
 - b) nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej drogi KDD1;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,8;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 10 m;
 - 11) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 4, przy czym trzecią i czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 12) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,5 m i nie większy niż 9 m,
 - b) do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 13) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy budowlu:
 - a) do najniżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 14) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 5° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDZ1, KDL1, KDL3, KDD1, KDW2, z zastrzeżeniem pkt 15 i pkt 16;
 - 15) na budynkach sytuowanych na działkach narożnych dopuszcza się dachy symetryczne wielospadowe;
 - 16) na budowlach przekrytych dachem dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDL1, KDL3, KDD1 i KDW2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4, w liczbie określonej w § 12.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU9** ustala się przeznaczenie:
 - 1) biura;
 - 2) gastronomia;
 - 3) obiekty kultury;
 - 4) obiekty opieki społecznej;
 - 5) obiekty rekreacji;
 - 6) obiekty hotelowe;
 - 7) poradnie medyczne;
 - 8) pracownie medyczne;
 - 9) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 10) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - 11) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu obiekty hotelowe zakazuje się sytuowania domów kolonijnych;
 - 2) zakazuje się budowy obiektów pomocniczych;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy obowiązująca – historyczna, określona elewacją od drogi KDW4;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 1,5 i nie większa niż 2,3;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 9) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych do 48°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW4, KDW3 i KS(W)1;
 - 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych na terenie KS(W)1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi być równy 90°.

§ 46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU10** ustala się przeznaczenie:
 - 1) biura;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) usługi podstawowe;

- 6) obiekty edukacji;
 - 7) obiekty kształcenia dodatkowego;
 - 8) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 9) obiekty opieki społecznej;
 - 10) pracownie medyczne;
 - 11) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - 2) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów pomocniczych oraz rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej drogi KDL3 i 3 m od linii rozgraniczającej drogi KDL3, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,7;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 28 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4,5 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10,0 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 2,8 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 5,0 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połączono do drogi KDL3, z zastrzeżeniem pkt 12;
 - 13) na budowach przekrytych dachem dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dojazd do terenu od terenu KDL3;
 - 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 450 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi być równy 90°.

§ 47.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MU11** do **MU15** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 3) usługi centrum usługowego;
 - 4) usługi podstawowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie usług jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zwartej pierzei zabudowy, na obowiązującej linii zabudowy;

- 3) dla budynków nowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 4) na terenie MU11 obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i zmiany geometrii dachu budynku dysharmonijnego, wskazanego na rysunku planu;
 - 5) obowiązuje zakaz budowy nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami §10, § 16, § 17 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) linia zabudowy obowiązująca - historyczna, w linii rozgraniczającej terenu KP1, KDL1, KDL2, KDS1, KDS2, KDP1, KDP2 i KDW4 oraz 3 m od linii rozgraniczającej drogi KDL3;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,8;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 12) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m i nie większy niż 9 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
 - 13) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,0 m;
 - 14) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 5° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do drogi KP1, KDL1, KDL2, KDP1 i KDW4, z wyjątkiem budynków narożnych, z zastrzeżeniem pkt 15;
 - 15) na budowlach przekrytych dachem dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL1, KDL2, KDL3, KDD2, KDS1, KDS2, KDS3, KDS4, KDW4, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd pożarowy od terenu KP1;
 - 3) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU16** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi centrum usługowego;
 - 3) obiekty opieki społecznej;
 - 4) obiekty rekreacji;
 - 5) poradnie medyczne;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu obiekty hotelowe obowiązuje zakaz sytuowania domów wycieczkowych, schronisk turystycznych, domów kolonijnych;
 - 2) usługi należy sytuować jako obiekt wbudowany w budynek, co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) dla budynków nowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;

- 4) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów pomocniczych oraz rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy obowiązująca, zgodnie z rysunkiem planu - 7 m od terenu KS2 i od 7 m do 8 m od drogi KDW5;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,2;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6,0 m i nie większy niż 8,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,0 m;
 - 12) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 48°;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD1, KDW5;
 - 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 49.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU17**, **MU18** i **MU19** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty bezpieczeństwa publicznego;
 - 6) obiekty pomocy społecznej;
 - 7) obiekty rekreacji;
 - 8) obiekty rozrywki;
 - 9) pracownie medyczne;
 - 10) usługi podstawowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, na obowiązującej linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie usług jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w linii rozgraniczającej ul. 3-Maja, w linii rozgraniczającej drogi KDL3, w linii rozgraniczającej drogi KDL2, 2,5 m i 6 m od drogi KDL2,
 - b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi KDL2, 5 m od drogi KDS2, w linii rozgraniczającej i 2,5 m od drogi KDW5 oraz 3 m od drogi KDW6;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż

- 60%;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 20 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do frontu działki, z wyjątkiem budynków narożnych, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL2, KDL3, KDS2, KDW5, KDW6 oraz z ul. 3-go Maja;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU20** i **MU21** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty hotelowe,
 - 6) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zachowanie ciągłości wód w granicach wydzielenia wewnętrznego [A];
 - 2) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów pomocniczych;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy obowiązująca - 8 m od drogi KDD2 oraz określona elewacją frontową zabudowań od drogi KDZ2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;

- 9) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
- 10) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDD2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2, w liczbie określonej w § 12.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej

§ 51.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U(M)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi centrum usługowego;
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) obiekty pomocy społecznej;
 - 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 5) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu:
 - a) gastronomia – obowiązuje zakaz sytuowania domów weselnych,
 - b) obiekty hotelowe – obowiązuje zakaz sytuowania domów kolonijnych;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków usługowych i mieszkalno-usługowych w zwartej pierzei zabudowy;
 - 3) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego, jako obiekt wbudowany w budynek;
 - 4) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów pomocniczych oraz rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14, § 16, § 17 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej terenu KP1, KDS1 i KDP2;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15,0 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 48°, sytuowane płaciowo do terenu KP1, z wyjątkiem budynków narożnych;

- 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 300 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD2, KDS2;
 - 2) dopuszcza się dojazd pożarowy od terenu KP1;
 - 3) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 8 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej terenu KP1 nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 52.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi centrum usługowego,
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) obiekty rekreacji;
 - 4) obiekty opieki społecznej;
 - 5) poradnie medyczne;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - 8) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych;
 - 2) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, § 16, § 17, § 18 i §19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – określona elewacją frontową zabytków i budynku istotnego dla kompozycji zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 3 m od drogi KDW3 i terenu KS(W)1;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,5;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego może być równa lub większa od 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 9) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 48°;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 900 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDL1, KDW3, KDW4 i KS(W)1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w liczbie niezbędnych miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych sytuowanych na terenie KS(W)1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 900 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 53.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 2) poradnie medyczne;
 - 3) pracownie medyczne;
 - 4) obiekty opieki społecznej;
 - 5) obiekty pomocy społecznej;
 - 6) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca – od ul. 3-go Maja określona elewacją frontową zabudku, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,6;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 7) wymiar pionowy budynku usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,5 m i nie większy niż 8 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 8) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od ul. 3-go Maja, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.

§ 54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3** ustala się przeznaczenie:
 - 1) handel detaliczny małopowierzchniowy;
 - 2) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty kształcenia dodatkowego;
 - 6) obiekty kultury.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania nowych obiektów pomocniczych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących;
 - 2) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 3) obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy obowiązująca - wyznaczona elewacjami budynków od drogi KDZ2 oraz 6 m od drogi KDL2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu przy budynku:

- a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m i nie większy niż 8 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
- 10)
- 11) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDL2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 55.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ1** ustala się przeznaczenie:
- 1) usługi medyczne;
 - 2) obiekty opieki społecznej;
 - 3) obiekty sportowe;
 - 4) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dla budynków nowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 2) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) obowiązuje zakaz sytuowania nowych obiektów pomocniczych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami §10, § 16, § 17 i § 19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5 m od drogi KDS1, KDPR1, KDPR3 i terenu KS(W)1;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,5;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 7 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 11) wymiar pionowy budynków nowych, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższej położonego punktu dachu nie może przekroczyć wysokości 207 m n.p.m.;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 13) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDS1, KDPR3, KDW4, KDW3 i KS(W)1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 12, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w liczbie niezbędnych miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych sytuowanych na terenie KS(W)1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110° .

§ 56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty szpitalne;
 - 2) poradnie medyczne;
 - 3) pracownie medyczne;
 - 4) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy obowiązująca – w linii rozgraniczającej terenu KDD1 i KDW2;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 2,0;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 3;
 - 8) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,5 m i nie większy niż 9 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45° ;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m^2 .
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD1, KDW2;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w §12, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w liczbie niezbędnych miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych usytuowanych na terenie KDD1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1100 m^2 ;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95° .

§ 57.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKr1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty sakralne;
 - 2) ciągi piesze.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się sytuowania obiektów pomocniczych;
 - 2) obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 3) zielen towarzyszącą należy kształtować jako formowaną;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, § 17 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy – określona elewacją frontową zabytku, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa i większa niż 0,30, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,8;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 35%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni terenu;
 - 9) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22,0 m, z

wyjątkiem wieży kościoła stanowiącej historyczną dominantę przestrzenną o wysokości do 50 m;

- 10) obowiązuje dach symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 60°;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować na terenie MU2, w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.

§ 58.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UIT1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 2) gastronomia;
 - 3) obiekty bezpieczeństwa publicznego;
 - 4) obiekty hotelowe;
 - 5) obiekty rekreacji;
 - 6) obiekty rozrywki;
 - 7) usługi bytowe;
 - 8) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, § 17 i §19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 4 m od terenu KDW3 i KS(W)1,
 - b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDPR1;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,8;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2;
 - 8) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 9) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 10) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45°;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW3, KS(W)1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 3 Tereny użytkowane rolniczo

§ 59.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RR1** ustala się przeznaczenie - uprawy rolne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zakaz likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami §19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 60.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **RZ1** do **RZ4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) użytki zielone;
 - 2) zieleń nieurządzona;
 - 3) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) w ramach przeznaczenia: obiekty infrastruktury kanalizacyjnej - dopuszcza się wyłącznie wyloty urządzeń kanalizacyjnych kanalizacji zbiorczej;
 - 3) obowiązuje zakaz:
 - a) przekształcania trwałych użytków zielonych w grunty orne,
 - b) zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką wodną i ochroną przed powodzią;
 - 4) obowiązuje zakaz likwidacji:
 - a) przyrodnej zieleni nieurządzonej o funkcji wodochronnej, w szczególności przyrodnych liniowych zadrzewień o charakterze łągowym,
 - b) przyrodnych pasm ziołorośli i szuwarów;
 - 5) łąki należy użytkować w sposób sprzyjający rozwojowi siedliska niżowych łąk świeżych, użytkowanych ekstensywnie (6510) oraz siedliska chronionych gatunków motyli, w szczególności modraszka telejus (*Phengaris teleius*), modraszka nausitous (*Phengaris Maculinea nausithous*) i czerwoczyka nieparka (*Lycaena dispar*);
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 61.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od RZ5** do **RZ7** ustala się przeznaczenie:
 - 1) użytki zielone;
 - 2) gospodarstwa rybackie;
 - 3) zieleń nieurządzona;
 - 4) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) gospodarstwa rybackie dopuszcza się wyłącznie na terenie RZ6;
 - 3) obowiązuje zakaz:
 - a) przekształcania trwałych użytków zielonych w grunty orne,
 - b) zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką rybacką, gospodarką wodną i ochroną przed powodzią;
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem RZ5 i RZ7, w wydzieleniu wewnętrznym [A], obowiązuje ochrona zwartych zespołów szuwarów (*Phragmition* i *Magnocaricion*), stanowiących cenne schronienie dla zwierząt i ostoję bioróżnorodności; zakazuje się dokonywania:
 - a) zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) innych zmian w obrębie środowiska mogących szkodliwie lub niekorzystnie wpłynąć na stan zespołu szuwarów, w szczególności wykonywania melioracji odwadniających;
 - 5) obowiązuje zakaz likwidacji:
 - a) przyrodnej zieleni nieurządzonej o funkcji wodochronnej, w szczególności przyrodnych liniowych zadrzewień o charakterze łągowym,
 - b) przyrodnych pasm ziołorośli i szuwarów;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15, § 19 i § 21,

stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 62.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP1** i **RP2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) gospodarstwa rybackie;
 - 2) wody;
 - 3) zieleń nieurządzona;
 - 4) terenowe urządzenia sportowe;
 - 5) drogi rolne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia: terenowe urządzenia sportowe dopuszcza się wyłącznie łowiska ryb, pomosty i plaże;
 - 2) od koryt cieków wodnych, oznaczonych symbolem WS5 i WS12, obiekty budowlane należy sytuować w odległościach wymaganych § 23;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli przekrytych dachem związanych wyłącznie z obsługą gospodarstwa rybackiego, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) obowiązuje zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,01,
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 1%,
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 95% powierzchni terenu,
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku i obiektów pomocniczych nie może być większa niż 1,
 - 10) wymiar pionowy budynku i obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45°.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDD2;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.

§ 63.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RD1** i **RD2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga rolna;
 - 2) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) na terenie RD2, w wydzieleniu wewnętrznym [A], obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6,0 m;
 - 3) dopuszcza się budowę trwałej nawierzchni wraz z urządzeniami do powierzchniowego odwadniania drogi;
 - 4) obowiązuje zachowanie zieleni towarzyszącej, usytuowanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu WS2;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

Rozdział 4 Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 64.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) produkcja;
 - 2) produkcja drobna;
 - 3) magazyny i handel hurtowy;

- 4) biura;
 - 5) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 6) obiekty targowe;
 - 7) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących instalacji przemysłowych i obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy obowiązująca – od 3 m do 13 m od drogi KDD1, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,40 i nie większa niż 1,3;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wysokość budynku i budowli przekrytej dachem:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 9) obowiązuje dach symetryczny o kątach nachylenia połaci dachowych nie większych niż 45°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
 3. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD1;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 65.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) bazy;
 - 2) magazyny i handel hurtowy;
 - 3) obiekty bezpieczeństwa publicznego;
 - 4) biura;
 - 5) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nadziemnych zbiorników i silosów;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16 i §17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy obowiązująca, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1,5 m lub w granicy pasa drogowego ul. 3-Maja,
 - b) 1,5 m od drogi KDZ1;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,50 i nie większa niż 1,1;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wysokość budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejsza niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 10 m;

- 9) wysokość budowli przekrytej dachem do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 6,0 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych do 48°;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1 lub z ulicy 3-Maja;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielneho, w liczbie określonej w § 12.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 5

Tereny zieleni i wód

§ 66.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) lasy;
 - 2) użytki zielone.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) zalesienia należy wykonać gatunkami drzew zgodnymi z siedliskiem i roślinnością potencjalną.
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 67.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZS1** do **ZS6** ustala się przeznaczenie - zieleni nieurządzonej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zakaz likwidacji:
 - a) przywodnej zieleni nieurządzonej, o funkcji wodochronnej, w szczególności przywodnych liniowych zadrzewień o charakterze łągowym,
 - b) przywodnych pasm ziołorośli i szuwarów;
 - 3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian sposobu użytkowania terenu oraz innych zmian w obrębie środowiska, mogących szkodliwie lub niekorzystnie wpłynąć na stan zieleni nieurządzonej, w szczególności wykonywania melioracji odwadniających;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 15, § 19 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 68.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zieleni parkowa;
 - 2) droga piesza;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) drogi piesze dopuszcza się wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej dla wody;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni terenu, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14 i § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 69.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **ZP2** do **ZP4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zielen parkowa;
 - 2) zielen urządzona;
 - 3) terenowe urządzenia sportowe.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) przeznaczenie terenu: terenowe urządzenia sportowe – dopuszcza się wyłącznie na terenie ZP2,
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 3) teren ZP4 stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni terenu, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych.
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15, § 16, § 17, § 19 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 70.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zielen izolacyjna;
 - 2) lasy.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15 i § 19 , stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) zalesienia i zadrzewienia należy wykonać gatunkami drzew zgodnymi z siedliskiem i roślinnością potencjalną.

§ 71.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **Z2** do **Z4** ustala się przeznaczenie - zielen urządzona.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 15 i § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni terenu, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych.

§ 72.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z5** ustala się przeznaczenie - zielen urządzona.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dziedziniec w historycznym zespole budowlanym stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni terenu, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, § 17 i § 19 , stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 73.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z6** i **Z7** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zielen urządzona;
 - 2) plenerowe obiekty kultury;
 - 3) terenowe urządzenia sportowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje ochrona starodrzewu;

- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami §15 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z §11 pkt 4;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0,0, przy czym nie może przekroczyć 0,3;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% jej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 1;
- 9) wysokość budowli przekrytej dachem:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 6,0 m;
- 10) obowiązują dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

§ 74.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z8** i **Z9** ustala się przeznaczenie – zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14 i § 19 , stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni terenu, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

§ 75.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z(U)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) gastronomia;
 - 3) obiekty kultury;
 - 4) wody.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów pomocniczych;
 - 2) w wydzieleniu wewnętrznym [A]:
 - a) obowiązuje zachowanie ciągłości wód,
 - b) dopuszcza się odkrycie wód i ich eksponowanie w krajobrazie miasta jako atrakcji turystycznej;
 - 3) obowiązuje nakaz rozbudowy, nadbudowy i zmiany geometrii dachu budynku dysharmonijnego, wskazanego na rysunku planu;
 - 4) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 5) obowiązuje usytuowanie budynków w pierzei zabudowy, w nawiązaniu do historycznego usytuowania budynku dawnego młyna;
 - 6) teren należy kształtować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 7) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej terenu KDL1, KDL3 i KDP1;
 - 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0,5 i nie większa niż 1;
 - 10) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 12) szerokość elewacji frontowej nie może być większa niż 25 m;
 - 13) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 14) wysokość zabudowy:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejsza niż 6,0 m,

- b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 12 m;
- 15) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, sytuowane połaciowo do drogi KDL3;
- 16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL1, KDL3;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 76.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z(U)2** ustala się przeznaczenie:
- 1) zieleni urządzonej;
 - 2) handlu detalicznego małopowierzchniowego;
 - 3) usług bytowych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów pomocniczych;
 - 2) dla budynku obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 3) tereny należy kształtować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z § 11 pkt 4;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0,0, przy czym mnie może być większa niż 0,4;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym 100% tej powierzchni należy zachować jako grunt rodzimy nieutwardzony, zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 5,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 10 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, sytuowane połaciowo do frontu działki;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 200 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL2, KDL3;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyłącznie formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 12.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 77.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **WS1** do **WS5** ustala się przeznaczenie - wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) w obiektach budowlanych stanowiących przeszkodę dla migracji chronionych gatunków ryb, o których mowa w § 14 pkt 10, należy zapewnić przejścia dla tych zwierząt;
 - 3) obowiązuje nakaz zachowania i wzmocnienia obudowy biologicznej strefy przybrzeżnej wód, wspomagającej procesy samooczyszczania się wód;

- 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 78.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **WS6** do **WS13** ustala się przeznaczenie – wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych na odcinkach dróg, terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;
 - 3) obowiązuje nakaz zachowania i wzmocnienia obudowy biologicznej strefy przybrzeżnej wód, wspomagającej procesy samooczyszczania się wód;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 79.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS14** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje nakaz zagospodarowania wód i ich strefy przybrzeżnej w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie ostoi rozrodczej płazów, zgodnie z wymogami § 14;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

Rozdział 6 Tereny komunikacji

§ 80.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) plac publiczny;
 - 2) ulica;
 - 3) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zachowanie historycznego, obrzeżnego układu ulic z wewnętrznym placem, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) obowiązuje:
 - a) powiązanie terenu KDL1 i KDL2, ulicą klasy lokalnej;
 - b) uprzywilejowanie ruchu pieszego;
 - 4) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje usytuowanie budowli (pomnika), podnoszącej prestiż terenu, stanowiącej dominantę przestrzenną;
 - 7) wysokość budowli nie może być większa niż 8 m;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5%;
 - 9) miejsca do parkowania dopuszcza się wyłącznie w formie przyulicznych zatok postojowych, na nie więcej niż 15% powierzchni terenu.

§ 81.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga;
 - 2) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje droga klasy głównej (G);
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30,0 m;
 - 4) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód i doliny Ścinawy Niemodlińskiej;

- 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, §19 i §21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 82.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem związanych z obsługą transportu zbiorowego;
 - 2) obowiązuje ulica klasy zbiorczej (Z);
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - od 9 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje 20 m;
 - 4) obowiązuje dwustronny chodnik i usytuowanie trasy rowerowej;
 - 5) w wydzieleniu wewnętrznym [A] i [B] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, § 16, § 18 i § 21 , stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 83.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem związanych z obsługą transportu zbiorowego;
 - 2) obowiązuje ulica klasy zbiorczej (Z);
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 8 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie trasy rowerowej;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14 i §19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 84.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL1** do **KDL3** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje ulica klasy lokalnej (L);
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDL1 - od 9 m do 17 m,
 - b) KDL2 – w istniejących granicach pasa drogowego,
 - c) KDL3- od 12 m do 21 m;
 - 4) obowiązuje dwustronny chodnik;
 - 5) tereny stanowią przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 6) na terenie KDL1 obowiązuje ochrona widoku w strefie ekspozycji, zgodnie z wymogami § 15;
 - 7) dopuszcza się usytuowanie trasy rowerowej;
 - 8) na terenie KDL1 i KDL3, w wydzieleniu wewnętrznym [A], obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 9) zielenią towarzyszącą dopuszcza się wyłącznie w formie szpaleru drzew formowanych;
 - 10) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 85.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem związanych z obsługą transportu zbiorowego;
 - 2) obowiązuje ulica klasy lokalnej (L);
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje 12 m;
 - 4) obowiązuje dwustronny chodnik;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie trasy rowerowej;
 - 6) na odcinku wskazanym na rysunku planu obowiązuje szpaler drzew, który należy wykonać zgodnie z wymogami § 15;
 - 7) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 86.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL5** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga;
 - 2) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje droga klasy lokalnej (L);
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 15 m;
 - 4) dopuszcza się usytuowanie trasy rowerowej;
 - 5) obowiązuje szpaler drzew, który należy wykonać zgodnie z wymogami § 15.

§ 87.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje ulica klasy dojazdowej (D);
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje 10 m;
 - 4) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 88.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje ulica klasy dojazdowej (D);
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) obowiązuje dwustronny chodnik;
 - 5) obowiązuje trasa rowerowa;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 89.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje ulica o parametrach ciągu pieszo-jezdnego, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - od 3,5 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) obowiązuje usytuowanie trasy rowerowej;
 - 5) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 6) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;

- 7) obowiązuje szpaler drzew, który należy wykonać zgodnie z wymogami § 15.
- 8) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 90.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS2** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje ulica o parametrach ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia i dojazdu do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
 - 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 5 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 91.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP1** i **KDP2** ustala się przeznaczenie – droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDP1 - istniejąca, od 4 m do 7 m,
 - b) KDP2 - istniejąca, od 2,5 m do 3 m;
 - 3) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 92.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDPR1** do **KDPR3** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga piesza;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDPR1 i KDPR2 – 6 m,
 - b) KDPR3 - od 6 m do 8 m;
 - 3) wyłącznie na terenie KDPR3 dopuszcza się usytuowanie ulicy o parametrach ciągu pieszo-jezdnego, spełniającej wymogi drogi pożarowej, zapewniającej obsługę terenu UZ1;
 - 4) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, § 19 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 93.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1** i **KDW2** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje droga o parametrach ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia i dojazdu do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDW1 – od 5,5 m do 6 m,
 - b) KDW2 – istniejąca, od 4 m do 10 m;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16 i § 19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 94.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW3** do **KDW8** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje droga o parametrach ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia i dojazdu do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDW3 – 10 m,
 - b) KDW4 – 19 m,
 - c) KDW5 - od 7 m do 16 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje 10 m,
 - d) KDW6 – istniejąca, od 3,0 m do 3,3 m,
 - e) KDW7 – 6 m,
 - f) KDW8 – 8 m;
 - 4) teren KDW4 stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16 i § 19, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 95.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS1** ustala się przeznaczenie - obiekty parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje usytuowanie nie mniej niż 1 drzewa na 10 miejsc do parkowania pojazdów;
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW3;
 - 2) miejsca do parkowania pojazdów należy sytuować w formie parkingu terenowego otwartego;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 96.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty parkowania;
 - 2) węzeł przesiadkowy;
 - 3) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem związanych wyłącznie z obsługą transportu;
 - 2) obowiązuje powiązanie terenu KDL3 i KDW5, drogą wewnętrzną;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,2;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
 - 5) wysokość budowli przekrytej dachem nie może być większa niż 6 m;
 - 6) obowiązują dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych nie większych niż 40°.
 - 7) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16.

§ 97.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS(W)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty parkowania,
 - 2) droga wewnętrzna,
 - 3) obiekty infrastruktury wodociągowej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury wodociągowej;
 - 2) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni terenu;
 - 5) wymiar pionowy obiektów infrastruktury wodociągowej nie może być większy niż 8 m;

- 6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 100 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW3;
 - 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych należy sytuować w formie parkingu terenowego otwartego.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

Rozdział 7

Tereny infrastruktury technicznej

§ 98.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E1** i **E2** ustala się przeznaczenie – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) budynek i budowlę należy sytuować nie mniej niż 1,5 m od granicy działki;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa i większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,8;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wymiar pionowy budynku i budowli nie może być większy niż 8 m;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowych musi być mniejszy niż 45°;
 - 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 10 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDS3, KDS4, ul. 3-go Maja, przyległej do obszaru objętego planem;
 - 2) miejsca do parkowania należy sytuować w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie równej lub większej od 0.

§ 99.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W1** ustala się przeznaczenie – obiekty infrastruktury wodociągowej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16, § 19 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDPR3;
 - 2) liczba miejsc do parkowania musi być równa 0.

§ 100.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K1** i **K2** ustala się przeznaczenie – obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 16 i § 21, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 2) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa i większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,5;
 - 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;

- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wymiar pionowy budynku i budowli nie może być większy niż 8 m;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych musi być mniejszy niż 45°;
 - 7) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 10 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDD2;
 - 2) miejsca do parkowania należy sytuować w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie równej lub większej od 0.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 101.

W granicach obszaru objętego planem traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalony uchwałą Nr XVI/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 13 z dnia 1 marca 2004 r., poz. 239.

§ 102.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 103.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Korfantowie.

§ 104.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

.....

Załącznik nr 1
do uchwały Nr/2021
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 2021 r.

**(Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego miasta Korfantów obejmujący obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawą
Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki
oraz od północy i południa drogami rolnymi,**

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 2
do uchwały Nr/2021
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 2021 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów wsi Węza

Rada Miejska w Korfantowie, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględni uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeka Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, wniesionej pismem w dniu:

1) 2021 r., dotyczącej przeznaczenia działki o

.....

Załącznik nr 3
do uchwały Nr/2021
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze źródeł zewnętrznych. Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowana będzie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j.Dz.U.2018.1152) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Korfantowie w sprawie uchwalenia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi

1. PODSTAWA PRAWNA

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2020.713) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania Rada Miejska w Korfantowie podjęła uchwałę Nr L/378/2014 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Korfantów dla obszaru ograniczonego od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi.

Zakres planu miejscowego wypełnia wymagania:

- art. 15 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 2, pkt 4a, pkt 8 i pkt 10 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2020.1219),
- art. 18 ust. 1-2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2020.2892),
- art. 51, w związku z art. 46 i art. 50, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U.2020.283).

W trakcie prac nad planem wykonano ekofizjografię problemową w zakresie uwarunkowań florystycznych, faunistycznych i siedliskowych, a także form ochrony przyrody. Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizę władania terenami, analizę rozmieszczenia zabudowy zagrodowej gospodarstw indywidualnych i zabudowy rzemieślniczej. Wykorzystano także „Studium historyczno-konserwatorskie miasta Korfantów” sporządzone w 2014 roku.

2. STAN FAKTYCZNY

Projektem planu miejscowego objęto zachodnią część obszaru zabudowanego miasta Korfantów, graniczącego od zachodu z rzeką Ścinawą Niemodlińską, a od wschodu powiatowymi drogami publicznymi DP 1530 O i DP 1524 O oraz gminną drogą publiczną ul. 3-go Maja.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 62 ha, a ok. 28 ha stanowi tereny w stanie istniejącym zabudowane (ok. 45% powierzchni obszaru objętego planem), a 34 ha (55%) stanowią tereny użytkowane rolniczo i inne tereny niezabudowane. W granicach obszaru objętego planem miejscowym usytuowana jest historyczna zabudowa centrum miasta wraz z rynkiem i okalającymi go kwartałami zabudowy, zespół zabudowy dawnego zamku wraz z folwarkiem, fragment dawnego przedmieścia i dawnej wsi, włączonej w granice administracyjne miasta, oraz dolina rzeki Ścinawy Niemodlińskiej wraz z fragmentem terenu dawnego parku zamkowego.

Cały obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną obejmującą sieć elektroenergetyczną nn, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieć gazową niskiego ciśnienia.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293) Burmistrz Korfantowa sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów dla obszaru ograniczonego od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do projektu uchwały jest , na tym etapie procedury, jest:

- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Tekst i rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń, określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz zakres ustaleń fakultatywnych określony w art. 15 ust. 3 pkt 2, pkt 4a, pkt 8 i pkt 10 oraz ust. 4 tej ustawy. Zakres ustaleń fakultatywnych obejmuje ustalenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic sąsiednich nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie ich dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, a także możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U.2018.2389)

3. STAN PLANOWANY

Dla obszaru objętego ww. uchwałą intencyjną obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalony uchwałą Nr XVI/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r., który dotychczas stanowił podstawę prawną realizacji wszelkich inwestycji na obszarze objętym projektem planu miejscowego.

W projekcie planu uznano za zasadę kontynuowanie przyjętych w obowiązującym ww. planie ogólnym gminy Korfantów założeń rozwoju przestrzennego miasta. W projekcie planu nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a głównie ze względu na skalę rysunku planu (tj. 1:1000, a nie 1:5000, jak w planie obowiązującym), doprecyzowano zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz szczegółowo ustalono ich przeznaczenie.

W projekcie planu zdefiniowano 58 rodzajów przeznaczenia terenów, w tym 47 rodzajów przeznaczenia zdefiniowano na potrzeby terenów zabudowanych oraz 11 rodzajów przeznaczenia na potrzeby terenów niezabudowanych (rolniczych, zieleni i wód). Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zdefiniowano 5 rodzajów przeznaczenia związanych z terenami zabudowy mieszkaniowej, 24 rodzaje przeznaczenia związane z terenami zabudowy usługowej, 6 rodzajów przeznaczenia związanych z zabudową techniczno-produkcyjną, 8 rodzajów przeznaczenia związanych z komunikacją i 4 rodzaje przeznaczenia związane z infrastrukturą techniczną. Z kolei dla terenów użytkowanych rolniczo i innych niezabudowanych ustalono łącznie 11 rodzajów przeznaczenia, w tym 4 rodzaje przeznaczenia związane z terenami użytkowymi rolniczo i 6 rodzajów przeznaczenia związanych z terenami zieleni i wód.

W projekcie planu uwzględniono zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu terenu w czasie realizacji ustaleń obowiązującego planu ogólnego gminy Korfantów, w szczególności zmiany wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego. Planowane w projekcie planu zmiany obejmują głównie:

- układ komunikacyjny, w celu ograniczenia ruchu kołowego w obrębie ścisłego centrum miasta na korzyść ruchu pieszego i rowerowego, w tym szczególnie zmianę przebiegu drogi powiatowej DP 1530 O relacji Korfantów - Rudziczka;
- odtworzenie historycznego układu zespołu zabudowy zamku wraz z dziedzińcem przedzamkowym, układu zabudowy dawnego folwarku skupionego wokół tzw. dolnego dziedzińca oraz parku towarzyszącego tym zespołom budowlanym;
- odtworzenie i uzupełnienie historycznych kwartałów zabudowy miejskiej wraz z zielenią wewnątrz kwartałów;
- wzmocnienie roli terenów zabudowy usługowej o funkcjach dostosowanych do rangi centrum miasta, przy utrzymaniu ich dominującej funkcji mieszkaniowej;
- odtworzeniu cieków wodnych rzeki Młynówka Rączka wraz z usługami w miejscu lokalizacji dawnego młyna, pełniących istotną rolę w krajobrazie i klimacie miasta;
- eliminacji ze śródmieścia terenów o istniejącej funkcji produkcyjnej oraz ich przekształcenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Ustalone w projekcie planu rodzaje przeznaczenia terenów uwzględniają ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów”, większość wniosków wniesionych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego oraz ustalenia obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów.

4. SPOSÓB REALIZACJI W PROJEKcie PLANU WYMOGÓW ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, (...) wraz z uzasadnieniem przedstawiającym w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293) w następujący sposób:

- 1) rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) objęto ochroną budynki istotne dla kompozycji historycznego układu urbanistycznego, historycznych zespołów budowlanych tzn. zamku wraz z folwarkiem oraz układu ruralistycznego dawnej wsi, włączonej w granice administracyjne miasta;
 - b) odtworzono i uzupełniono zabudowę historycznych kwartałów zabudowy oraz zespołów budowlanych (zamku i folwarku) wraz z trzema placami publicznymi oraz zielenią towarzyszącą, w szczególności dziedzińca przedzamkowego i parku ;
 - c) wyznaczono tereny o różnych rodzajach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności ograniczono wielkość terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - d) określono zasady zagospodarowania przestrzeni uznanych za przestrzenie publiczne, wykluczono lub ograniczono w nich ruch kołowy oraz dostosowano je do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
 - e) zachowano historyczne dominanty przestrzenne oraz wskazano lokalizację nowych dominant przestrzennych,
 - f) wykluczono sytuowanie zabudowy na obszarach pełniących istotne funkcje przyrodnicze oraz występowania zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:
 - a) określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym zasady ogólne oraz szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenów istniejącej zabudowy,
 - b) objęto ochroną regionalny korytarz ekologiczny Doliny Ścinawy Niemodlińskiej i określono zasady ochrony jej walorów przyrodniczych i krajobrazu,
 - c) objęto ochroną szpalery drzew i aleję lipową , istotne dla kształtowania krajobrazu miasta i terenów zieleni historycznej;
 - d) wskazano lokalizację planowanych szpalerów drzew;
 - e) objęto ochroną cztery miejsca stanowiące punkty widokowe, które zapewniają ekspozycję na historyczne dominanty przestrzenne;
- 3) rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) określono wymagania chroniące środowisko przed negatywnymi oddziaływaniami i uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem obiektów produkcyjnych, magazynowo-składowych i usługowych, a także usług,
 - b) zapewniono możliwość zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE), wykorzystujących energię słoneczną lub geotermalną,
 - c) objęto ochroną naturalne siedliska przyrodnicze, tereny łąk zmiennowilgotnych, projektowane pomniki przyrody, aleję lipową, ostoje rozrodcze płazów oraz miejsca występowania zwartych zespołów szuwarów, stanowiące cenne schronienie dla zwierząt i ostoję ich bioróżnorodności,
 - d) wskazano stanowiska występowania kluczowych gatunków zwierząt oraz siedlisk chronionych gatunków ryb, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) zachowano linię brzegową wód rzeki Ścinawa Niemodlińska oraz Młynówki Rączki, wskazując odcinki tej ostatniej na których wymagane jest odsłonięcie wód cieką wodnego, istotne ze względu na odtworzenie historycznych elementów układu zabudowy oraz kształtowanie mikroklimatu miasta,

- f) na całym obszarze objętym planem ustalono obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zapewniając tym samym ochronę jakości wód powierzchniowych i ochronę siedlisk chronionych gatunków ryb,
 - g) zachowano wskazane w obowiązującym planie ogólnym gminy Korfantów tereny przeznaczone pod zabudowę, nie planując ich rozwoju kosztem gruntów rolnych,
 - h) zachowano tereny istniejących, niewielkich zespołów lasów i dopuszczono dolesienia w miejscu zapewniającym likwidację ich izolacji;
- 3) rozwiązania gwarantujące ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) objęto ochroną zabytkowy układ urbanistyczny poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, w której ochrona objęto średniowieczny układ urbanistyczny miasta wraz z jego elementami tzn. z trzema miejskimi placami tzn. Rynkiem, Placem Kościelnym i Placem Wolności, z główną osią układu urbanistycznego ul. Wyzwolenia, zespołem kościoła parafialnego pw. Trójcy Świętej wraz z plebanią, zespołem zamkowo-parkowym z dziedzińcem przedzamkowym, zespołem zabudowy folwarku z dolnym dziedzińcem, kwartały zabudowy miejskiej pomiędzy ulicami Wyzwolenia, Prudnicką i Opolską wraz z ich pierzejami, fragment przedmieścia ukształtowanego wzdłuż ul. Prudnickiej, fragment układu ruralistycznego wraz z zabudową usytuowaną przy ul. Opolskiej, zabytkowe tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki nieruchomości ujęte w ewidencji zabytków,
 - b) wskazano zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, oraz zabytki ujęte w ewidencji zabytków, określając jednocześnie zasady ich ochrony,
 - c) wskazano zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) objęto ochroną archeologiczną teren zabytkowego parku, wpisanego do rejestru zabytków, ustalając strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „W”
 - e) objęto ochroną stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:
- a) zaplanowano układ komunikacyjny w sposób zapewniający:
 - eliminację z Rynku tranzytowego ruchu samochodów poprzez zmianę przebiegu drogi powiatowej relacji Korfantów – Rudziczka,
 - dominację ruchu pieszego i rowerowego w staromiejskim centrum,
 - całkowitą eliminację z niektórych ulic ruchu kołowego,
 - dojazd samochodów straży pożarnej i karetka pogotowia do zabudowy ulicami o właściwych parametrach technicznych;
 - b) wykluczono lokalizację zabudowy na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów publicznych osobom niepełnosprawnym oraz określenie liczby miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:
- a) przeznaczono pod nową zabudowę wyłącznie tereny położonych w obrębie zwartej zabudowy miasta, mających dostęp do istniejących dróg i infrastruktury technicznej, oraz terenów bezpośrednio do nich przyległych;
 - b) zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do zaspokojenia określonych potrzeb mieszkańców wsi tzn. zachowano wybrane cechy przestrzeni świadczące o jej unikalności w konsekwencji podnosząc walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzono funkcje usługowe na gruntach najlepiej skomunikowanych, wykształcono centrum usługowe wsi, przeznaczono nieużytkowaną zabudowę zagrodową pod funkcje nierolnicze, zapewniono ochronę historycznego układu ruralistycznego oraz wyeksponowano walory kulturowe i krajobrazowe;
- 6) uwzględniono ochronę prawa własności w następujący sposób:
- a) generalnie utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
 - b) ograniczono potencjalne oddziaływania nieruchomości na tereny sąsiednie,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono w oparciu o istniejące podziały ewidencyjne;
- 7) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- a) zapewniono możliwość budowy odcinka obejścia drogowego miasta w ciągu drogi wojewódzkiej DW 407 oraz rozbudowy istniejącego jej passa drogowego w celu realizacji trasy rowerowej,
 - b) zapewniono możliwość rozbudowy dróg powiatowych i gminnych,
 - c) nie wskazano na obszarze objętym planem nieruchomości mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004r. w sprawie określenia rodzaju nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t.j.Dz.U.2014.1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;
- 8) zaspokojono potrzeby interesu publicznego w następujący sposób:
- racjonalnie zrównoważono nadrzędny interes publiczny z interesami podmiotów gospodarczych i mieszkańców wsi, umożliwiając im przetrwanie, rozwój i osiągnięcie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb,
 - określono przestrzenie publiczne oraz zasady ich zagospodarowania,
 - wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono ww. warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:
- określono zasady rozwoju poszczególnych sieci uzbrojenia, zapewniających odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenom planowanej zabudowy,
 - zapewniono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń OZE, wykorzystujących energię słoneczną lub geotermalną,
 - dla istniejącej i planowanej zabudowy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności i gospodarki, z ujęcia komunalnego.

Zgodnie z wymogami art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Zapewniono ochronę istniejącego zagospodarowania terenów, w szczególności historycznej kompozycji układu urbanistycznego i ruralistycznego, a na terenach nieużytkowanej zabudowy techniczno-produkcyjnej zagwarantowano zmianę ich przeznaczenia na cele mieszkalne. W ramach prac nad planem wszystkie rozwiązania były analizowane pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły efektywności zmiany układu zabudowy w stosunku do rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, w szczególności możliwości minimalizacji negatywnych dla gminy skutków realizacji ustaleń planu. Analizy środowiskowe dotyczyły wymogów ochrony środowiska i przyrody, a efektem tych analiz są ustalenia zasad ochrony środowiska stosownie do uwarunkowań środowiskowo-przyrodniczych. Analizy społeczne wykazały z kolei nieznaczne zapotrzebowanie mieszkańców wsi na nową zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i usługową.

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku usytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

W projekcie planu ww. wymagania zostały uwzględnione w następujący sposób:

- zachowano w planie korzystną, z punktu widzenia zasięgu obsługi, zwartą strukturę przestrzenną zabudowy miasta, nie zmieniającą warunków dostępu do komunikacji zbiorowej,
- utrzymano dotychczasową strukturę przestrzenną terenów zabudowanych w formie zwartej, uzupełnionej w lukach zabudowy, w szczególności w granicach zwartej zabudowy miejskiej wskazano nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, niezbędną dla poprawy standardów zamieszkania i zaspokojenia potrzeb mieszkańców,
- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w taki sposób, aby posiadały dogodny dostęp do istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych oraz miały zapewniony łatwy dostęp do istniejących sieci uzbrojenia terenu,
- zachowano w planie korzystne, z punktu widzenia zasięgu obsługi, dotychczasowe promienie dojeżdż do przystanku komunikacji zbiorowej,

- zaplanowano rozbudowę dróg powiatowych oraz ulic gminnych w celu umożliwienia warunków ruchu oraz dostosowania do wymogów przepisów odrębnych, oraz wskazano tereny niezbędne dla rozbudowy pasów drogowych.

Analiza ilościowa wyznaczonych nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wykazała, że nowe tereny zaspokoją potrzeby mieszkańców maksymalnie przez 20 lat.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293) stanowi, że burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady.

Ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów” oraz obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych została wykonywana przez Burmistrza Korfantowa w listopadzie 2017 roku i przyjęta przez Radę Miejską w Korfantowie uchwałą Nr XXXIX/345/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. Ocena ta wykazała, że obowiązujący na obszarze objętym projektem planu miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów, uchwalony uchwałą Nr XVI/123/04 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 28 stycznia 2004 r. jest w całości nieaktualny. Nie spełnia on bowiem wymogów art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie spełnia wymogów zarówno pod względem zawartości obowiązkowych ustaleń jak i formy planu. Znaczna też część ustaleń merytorycznych nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z przepisów odrębnych.

W projekcie planu zostały uwzględnione wyniki oceny aktualności, w szczególności uwzględniono wymogi art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzn. w projekcie planu zawarto obligatoryjne zakres ustaleń planu a rysunek planu wykonano na mapach w skali 1 : 1000.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie planu nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu, mające wpływ na budżet gminy, związane są z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach dróg i ulic gminnych, oznaczonych symbolami KP1, KP2, KDD1, KDD2, KDS1, KDS2, KDS3, KDPR1, KDPR2, KDPR3, KDPR4 i KDP1. Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse gminy:

- związane z wydatkami, wynikającymi z rewaloryzacji elementów zagospodarowania historycznego układu urbanistycznego oraz realizacji zaplanowanych gminnych inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- dochodami gminy wynikającymi ze zmianą wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w projekcie planu zostało zmienione, zmianą wartości nieruchomości i wynikających z tego opłat i odszkodowań, o których mowa a art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz czynności cywilno-prawnych gminy,

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzona na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że skutki finansowe uchwalenia projektu planu nie będą znaczące zarówno w zakresie dochodów jak i wydatków, ponieważ projekt planu obejmuje obszar, na którym obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów. Realizacja jego ustaleń skutkowałą wzrostem wartości nieruchomości, od którego podatek stanowił dochód gminy. Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkowałą głównie zmianą wysokości podatków od nieruchomości, których przeznaczenie w planie zmieniono, i będzie miała nieznaczący, ale pozytywny wpływ na budżet gminy. Jednocześnie gmina może osiągnąć jednorazowe dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, wzrostu wartości nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych. Wydatki gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu, wiążą się z realizacją zapisanych w planie inwestycji celu publicznego (przedszkola i parku wiejskiego) oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy (rozbudowa i budowa nowych dróg gminnych oraz rozbudowa sieci wodociągowej i ewentualna budowa systemu kanalizacyjnego, niezbędnych dla obsługi nowych terenów budowlanych). Sukcesywna realizacja inwestycji drogowych i infrastrukturalnych przyczyni się rozłożenia wydatków na wiele lat.