

1655

**UCHWAŁA NR LVIII/428/10
RADY MIEJSKIEJ W BYCZYNIE**

z dnia 30 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Byczyny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz uchwały Nr XXXVIII Rady Miejskiej w Byczynie z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Byczyna, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Byczyna uchwalonym uchwałą Nr XXX/297/98 Rady Miejskiej w Byczynie z dnia 23 lutego 1998 r., Rada Miejska w Byczynie uchwała co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania uchwały

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Byczyna w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony na rysunku planu, składa się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) granice obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania oraz symbol określający przeznaczenie terenu;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

- obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- strefa ochrony konserwatorskiej A i B,

- strefa konserwatorska krajobrazu kulturowego,

- strefa ochrony zabytków archeologicznych W i OW,

- zabytki architektury,

- zieleń zabytkowa.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2

Definicje i zasady ogólne

§ 2.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) akcent architektoniczny – część budynku, wyróżniająca się formą architektoniczną, w tym wieżyczki, wykusze, sterczyny;

2) bezpośrednie otoczenie – teren położony wokół zabytku wpisanego do rejestru zabytków, określony w decyzji lub zgodnie z wymogami konserwatorskimi;

3) budynki sąsiednie – pierwsze najbliższe położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach budynku, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;

4) ciąg zabudowy – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;

5) dach o połaciach symetrycznych – dach dwuspadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;

6) dach płaski – dach o kącie nachylenia od 0° - 10°;

7) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;

8) front działki – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;

9) kalenica główna – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy jest określone w przepisach niniejszej uchwały;

10) mieszkanie towarzyszące – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;

11) nośnik reklamowy – wolnostojąca budowla jak np. konstrukcja, stelaż słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak bander, biliboard i megaboard, a także reklamy o powierzchni większej niż 3 m² umieszczone na innych obiektach budowlanych;

12) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80 m;

13) obowiązująca linia zabudowy – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku na całej długości oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu: elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczo-

ną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,80 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków pomocniczych i gospodarczych;

14) obszar – obszar objęty planem;

15) obiekty małej architektury – obiekty o których mowa w przepisach prawa budowlanego niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki;

16) obiekty i urządzenia towarzyszące – należą do nich obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: budynki gospodarcze, parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;

17) pierzeja – ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu;

18) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały,

19) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

20) przestrzeń publiczna – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;

21) przeznaczenie podstawowe – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowiąc nie mniej niż 60% powierzchni terenu) i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;

22) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;

23) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogace-

nia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;

24) powierzchnia użytkowa budynku – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;

25) poziom terenu – rzędna projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;

26) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku do wysokości 1 m;

27) rozbudowa – również nadbudowa i odbudowa;

28) rysunek planu – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000;

29) strefa A ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmuje obszar, w którym elementy historycznego układu zabudowy zachowały się w stanie nienaruszonym i przejawiają nadal duże walory historyczne i zabytkowe. Dotyczy to układów urbanistycznych, a także zabudowy zieleni i krajobrazu. Wyznaczenie strefy ma na celu ochronę znajdujących się na jej obszarze zabytków;

30) strefa B ochrony konserwatorskiej – obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stosunkowo dobrym stanie. Strefą „B” obejmuje się w szczególności obszar, podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy;

31) szerokość elewacji frontowej – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (bez przybudówek i garaży);

32) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;

33) tradycja miejsca – widoczne elementy struktury miasta, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziaływające na współczesną formę tegoż krajobrazu;

34) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu;

35) wysokość zabudowy – (budynek) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);

36) wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy dachu – wysokość mierzona od poziomu terenu, przy najniższym położonym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kon-

dygnacji nadziemnej i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;

37) wymogi konserwatorskie – wymogi dot. ochrony terenów lub obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, określone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;

38) usługi podstawowe (bytowe) – należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej służące mieszkańcom miasta, takie jak: usługi szewskie, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne usługi biurowe i projektowe, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, intrygatorskie, internetowe, dorabiania kluczy, wykonywanie pieczętek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie i tapetowanie mieszkań i lokali, układanie płytek, parkietów, cyklizowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników lub inne o podobnym charakterze lokalizowane na działce lub w budynku mieszkalnym i zajmujące do 35% jego powierzchni użytkowej;

39) usługi ponadpodstawowe (komercyjne) – funkcje terenów i obiektów o charakterze szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców miasta w zakresie usług handlu i gastronomii, usług hotelarskich, rzemiosła usługowego, kultury rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych, itp. i innych, które mają charakter usługowy realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych;

40) usługi nieprodukcyjne – usługi związane z handlem detalicznym, naprawą artykułów użytku domowego i osobistego, mała gastronomia, ochrona i opieka zdrowotna, usługi edukacji oraz usługi ogólnospołeczne, które w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz które nie należą do przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być obowiązujące, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;

41) przedsięwzięcia – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (instalacje) o których mowa w przepisie szczególnym;

42) poziom terenu – rzędna projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;

43) przepisy szczególne (odrębne) – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

1) działka budowlana, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

3) pas drogowy, droga, ulica droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyrażenia o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a w przypadkach uzasadnionych przeznaczenie dopuszczalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie odstępuje się od ustalenia:

1) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntowe;

2) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

5) granic pomników zabytku i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem.

3. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie parametrów technicznych dla drogi krajowej nr 11 Kołobrzeg - Bytom, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

MS - tereny zabudowy śródmiejskiej;

MWn - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy;

MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

U - tereny usług komercyjnych;

UO - tereny usług oświaty;

UA - tereny usług administracji;

UK - tereny usług sakralnych;

US - tereny sportu i rekreacji;

ZP - tereny zieleni;

ZC - tereny zieleni cmentarnej;

P,U,S - tereny produkcji, składów, magazynów i usług;

R,RZ - tereny użytków rolnych (grunty orne, łąki i pastwiska);

WS - tereny wód stojących i płynących;

KD - tereny dróg publicznych;

KX - tereny ciągów pieszo – jezdnych;

KP - tereny ciągów pieszych;

KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej;

W - tereny urządzeń gospodarki wodnej;

O - tereny urządzeń gospodarki ściekowej;

EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych.

§ 5.1. Teren, dla którego określono nowe przeznaczenie może być wykorzystywany na cele zgodne z jego przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części; na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

2. Na terenach wyznaczonym liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłócają możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywać ich remontu, przebudowy i rozbudowy;

3) zieleń towarzyszącą urządzoną, małą architekturę;

4) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie, wynikającą z istniejących i nowych podziałów geodezyjnych lub występujących potrzeb, w przypadku:

- dostosowania jej przebiegu do istniejącego historycznego przebiegu granic parceli,

- dostosowania granic geodezyjnych do podziałów własnościowych,

- zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, w tym szczególnie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej lub powiększenia działki/nieruchomości dla jej prawidłowego zagospodarowania.

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

§ 6. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz:

a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²,

b) wygradzania działek, parceli na obszarze strefy A ochrony konserwatorskiej, od strony dróg i przestrzeni publicznych, o których mowa w § 19, ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60% lub wysokości większej niż 2 m;

2) wysokość konstrukcji wsporczych pod anteny sytuowane na budynkach, wraz z anteną i urządzeniami na niej umieszczonymi, nie może być większa niż 2 m, z wyjątkiem budynków administracji publicznej, organów bezpieczeństwa publicznego oraz obsługi pocztowo – telekomunikacyjnej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wszelkie działania inwestycyjne winny być podporządkowane wymogom dla strefy A i B ochrony konserwatorskiej i ustaleniom konserwatorskim;

2) tworzy się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, obejmująca historycznie ukształtowany układ zieleni parkowej; na obszarze parku zabytkowego i zieleni położonej wzdłuż murów i fosy miejskiej działania pielęgnacyjne mogą być wykonywane wyłącznie pod nadzorem przyrodniczym i konserwatorskim;

3) zachowania wymaga mozaika krajobrazowa zadrzewień, zakrzywień, trwałych użytków zielonych w dnach dolin i wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

4) ochronie podlegają szpalery drzew przydrożnych; dopuszcza się cięcia w przypadku wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego;

5) możliwe uzupełnianie istniejącej zieleni przy zachowaniu układu i tożsamości istniejącego założenia parkowego;

6) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem instalacji oczyszczania ścieków, infrastruktury technicznej, dróg oraz urządzeń telekomunikacyjnych;

b) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach ochrony środowiska,

d) działalności inwestycyjnej, która pomimo zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie gwarantują dotrzymania standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

e) innych, które nie gwarantują ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych, gruntu i gleby.

§ 8. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:

1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji, w tym szczególnie:

a) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisje wtórna,

b) stosować paliwa niskoemisyjne lub wysokosprawne urządzenia zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń,

c) wprowadzać paliwa ekologiczne: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%, a także niekonwencjonalną energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i gospodarce komunalnej, w tym energię słoneczną,

d) w zagospodarowaniu terenów wprowadzać zieleni izolacyjną,

e) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg – ulic głównych i zbiorczych, należy stosować zabezpieczenie w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych;

2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu:

a) zabudowa śródmiejska – MS,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MWn,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN i MN,U,

d) usługi w zakresie oświaty i wychowania – UO.

§ 9.1. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i kopaliny, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) zakazuje się:

a) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

b) rolniczego wykorzystania ścieków,

c) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacyjnego, lub do wód i ziemi;

2) powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;

3) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§ 10.1. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych:

1) nakaz:

a) zachowania mozaiki krajobrazowej zadrzewień, zakrzywień, trwałych użytków zielonych w dolinach cieków i rowów,

b) ochrony terenów podmokłych przed degradacją i zabudową,

c) zabezpieczenia bryły korzeniowej drzew przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych;

2) zakaz:

a) czasowego deponowania i składowania odpadów, nawozów, środków ochrony roślin oraz innych materiałów i substancji, mogących zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody,

b) nieuzasadnionej wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego.

§ 11.1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o granicy tożsamej z granicami strefy „B”, ochrony konserwatorskiej, ustalonej na rysunku planu.

2. W granicach strefy „K”, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) nakaz:

a) ochrony i eksponowania historycznych dominant przestrzennych miasta murów i bram miejskich, wieży ratusza, kościoła parafialnego i kościoła ewangelickiego,

b) zachowanie, najbardziej wartościowych elementów krajobrazowo – kompozycyjnych, w szczególności układu pól, pasm zadrzewień i zakrzewień,

c) sukcesywnej przebudowy lub likwidacji obiektów dysharmonijnych, w tym szczególnie obiektów agresywnych krajobrazowo oraz niedostosowanych do skali i wyglądu otoczenia;

2) zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych o wysokości większej niż 10 m, stanowiących w ekspozycji widoku wizualną konkurencję dla historycznej zabudowy i jej dominant przestrzennych oraz zakłócających lub przesłaniających odbiór widoku panoramy miasta.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12.1. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1, jest układ urbanistyczny miasta z okresu średniowiecznej lokacji miasta i zawarte w jej obrębie budynki i budowle, towarzysząca im zieleni, tj. elementy krajobrazowe wraz z arche-

ologicznymi nawarstwieniami, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego decyzją Nr 176 z dnia 10.06.1949 r. i Nr 800/64 z dnia 14.04.1964 r., w której obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej.

3. W strefie „A” o której mowa w ust. 1, ochronie podlega:

1) historyczny układ przestrzenny i historyczna kompozycja przestrzenna bloków zabudowy na który składają się:

a) pierścień średniowiecznych murów obronnych z basztą południową tzw. Piaskową, basztą wschodnią tzw. Polską i basztą zachodnią tzw. Niemiecką,

b) ratusz wraz z przyległymi kamienicami,

c) układ ulic i placów wraz z ich przebiegiem, przekrojem, ich historycznymi liniami rozgraniczającymi i nawierzchniami oraz liniami zabudowy,

d) pozostałości fos miejskich,

e) park miejski,

f) spichlerze przy ul. Długiej 30 i Floriańskiej 2,

g) zabudowa o wartości historycznej lub lokalnej – kulturowej oraz jej formy, w tym wysokości budynków, rodzaje dachów, proporcje, kompozycja i wystrój elewacji,

h) cmentarz katolicko – ewangelicki wraz z neogotyckim ogrodzeniem;

2) średniowieczne i nowożytnie archeologiczne nawarstwienia kulturowe.

4. W strefie „A”, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz:

a) zachowania, konserwacji, restauracji i modernizacji obiektów, ujętych w rejestrze zabytków i objętych ochroną ustaleniami planu, wskazanych na rysunku planu, oraz innych budynków o wartościach lokalno – kulturowych,

b) zachowania i odtworzenia bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy zgodnie z historycznym wizerunkiem bloków lub pierzei zabudowy,

c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:

- sposobu sytuowania i linii zabudowy jako obowiązującej, historycznej, określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,

- gabarytów i wysokości – od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość zabudowy w lukach (plombach) istniejącej zabudowy winna nawiązywać do historycznej wysokości bloku zabudowy i układu kalenicy,

e) w przypadku remontów i wymiany witryn, okien i drzwi należy zachować, bądź przywrócić pierwotną wielkość

- detali architektonicznych

- otworów okiennych i drzwiowych, stolarki, istniejące dekoracje powiązane z tymi otworami

(obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki),

- skali i proporcji elewacji frontowej budynków uwzględniającej historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,

- geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy, usytuowanej w historycznym bloku zabudowy, o kalenicy sytuowanej równolegle do ulicy,

- zachowania kompozycji i wystroju elewacji historycznej oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji,

f) sukcesywnej wymiany lub przebudowy istniejących współczesnych, dysharmonijnych obiektów usługowych, w pierwszej kolejności przy ul. 3-go Maja w celu dostosowania ich do skali i charakteru zabudowy historycznej, a także innych o niskiej wartości użytkowej i estetycznej,

g) we wnętrzach historycznych bloków zabudowy sytuować atrakcyjnie skomponowaną zieleni pod względem doboru gatunkowego drzew i krzewów i małej architektury,

h) nośniki reklamowe sytuować zgodnie z wymogami konserwatorskimi i § 20,

i) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,

j) uzgodnienie wszelkich inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych;

2) zakaz realizacji budynków w formach nie uwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie realizowanych wg projektów typowych, pawilonów handlowych, gastronomicznych itp.

5. Dla przestrzeni publicznych położonych w granicach strefy A, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz:

a) zachowania i rewaloryzacji historycznych nawierzchni ulic i placów na całej ich powierzchni lub fragmentach, w tym szczególnie nawierzchni wykonanych z „kocich łbów” w rejonie ratusza oraz kościoła parafialnego i kościoła ewangelickiego,

b) ujednoczenia form ogrodzeń, oświetlenia ulicznego, obiektów małej architektury i form zieleni oraz dostosowania ich do rangi miejsca lokalizacji i wymogów konserwatorskich,

c) zapewnienia w obrębie strefy powiązań trasą turystyczną obiektów stanowiących atrakcje turystyczne, w tym szczególnie rynku, ratusza, bram miejskich, kościoła parafialnego, kościoła ewangelickiego, z obiektami zapewniającymi obsługę turystyki, usługami handlu, gastronomii, a także z atrakcjami turystycznymi usytuowanymi

w strefie B ochrony konserwatorskiej oraz zabytkowymi terenami zieleni oznaczonymi na rysunku planu symbolami ZP, ZC;

2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

6. W strefie A, o której mowa w ust. 1:

1) przy realizacji wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

2) pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz dokonanie podziału nieruchomości, wydaje się za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej której granice oznaczono na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1, jest częściowo zachowany historyczny układ urbanistyczny z zabudową zabytkową z XIX/XX wieku oraz zieleń usytuowane w ciągu ul. Stawowej.

3. W strefie B o której mowa w ust. 1 ochronie podlegają:

1) zasadnicze elementy historycznego rozplanowania ulic;

2) historyczne podziały parcelacyjne;

3) budynki i obiekty o wartościach kulturowych, w tym układ zabudowy na parceli, wysokości budynków, rodzaje dachów i sposób sytuowania ich kalenicy oraz proporcje elewacji frontowej.

4. W strefie B o której mowa w ust. 1 ustala się:

1) nakaz zachowania, konserwacji, rewaloryzacji i modernizacji technicznej budynków i obiektów o wartościach kulturowych, ujętych w rejestrze zabytków i objętych ochroną ustaleniami planu;

2) nakaz odsłonięcia i zapewnienia ekspozycji z zewnątrz fortyfikacji miejskich zabytkowego układu urbanistycznego;

3) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:

a) linii zabudowy jako obowiązującej, historycznej, określonej elewacją frontową budynków przyulicznych,

b) gabarytów i wysokości – od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych,

c) skali i proporcji elewacji frontowej budynków uwzględniającej historyczne zasady podziałów parcelacyjnych,

d) geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach dostosowany do

geometrii dachu zabytkowej zabudowy, usytuowanej w historycznym bloku zabudowy, o szczytowym układzie kalenicy do ulicy;

4) nakaz stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach wyłącznie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorów.

5. Dla przestrzeni publicznych położonych w granicach strefy B, o której mowa w ust. 1 ustala się nakaz:

1) ujednolicenia form ogrodzeń, oświetlenia, obiektów małej architektury i formy zieleni oraz dostosowania ich do rangi i tradycji miejsca lokalizacji oraz wymogów konserwatorskich;

2) usytuowanie trasy turystycznej w ciągu zieleni parkowej oraz powiązanie jej z trasami turystycznymi prowadzonymi w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, a także powiązania jej z cmentarzem zabytkowym, terenami sportowo – rekreacyjnymi usytuowanymi we wschodniej części miasta;

3) zapewnienia otwarcie widokowych z trasy turystycznej na wzniesienia miasta kolacyjnego;

4) sytuowanie nośników reklamowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi i § 20.

6. W strefie B, o której mowa w ust. 1 pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego, a także na podział nieruchomości, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. Lp. Miejscowość Obiekt i adres obecny Data powstania Nr rejestru

1. Byczyna stare miasto, zespół urbanistyczny miasta 1228 R.176 z 10.06.1949 800/64 z 14.04.1964

2. Byczyna kościół parafialny pw. św. Trójcy 1767 7/51 z 15.10.1951

3. Byczyna kościół ewangelicki pw. św. Mikołaja k. XIV, XIX 801/64 z 14.04.1964

4. Byczyna kaplica cmentarna pw. św. Jadwigi XIV, XVI-XVII 807/64 z 16.04.1964

5. Byczyna park miejski poł. XIX 4/76 z 08.07.1976

6. Byczyna mury miejskie z częściowo zachowaną fosą XV-XVI 5/51 z 17.11.1951

7. Byczyna mury miejskie: wieża bramna zachodnia XV-XVI 5/51 z 17.11.1951

8. Byczyna mury miejskie: baszta Piaskowa XV-XVI 5/51 z 17.11.1951

9. Byczyna ratusz wraz z przybudowanymi domami 6/51 z 15.10.1951

10. Byczyna dom, ul. 3-go Maja 21 1407/66 z 11.05.1966 2/79 z 21.3.1979

11. Byczyna dom mieszkalny, ul. Długa 9 2339/94 z 3.11.1994

12. Byczyna dom mieszkalny, ul. Długa 6 XIX 1410/66 z 11.05.1966

13. Byczyna dom mieszkalny, ul. Długa 12 1411/66 z 11.05.1966

14. Buczyna dom mieszkalny, ul. Długa 14 1412/66 z 11.05.1966
15. Buczyna dawny spichlerz, ob. magazyn, ul. Długa 30 2 poł. XIX 2048/80 z 25.04.1980
16. Buczyna dom, ul. Stawowa 16 XIX 1608/66 z 07.03.1967
17. Buczyna dom, ul. Floriańska 16 1413/66 z 11.05.1966
18. Buczyna dom, ul. Floriańska 17 1414/66 z 11.05.1966
19. Buczyna dom, ul. Floriańska 18 1415/66 z 11.05.1966
20. Buczyna dom, ul. Floriańska 20 1416/66 z 11.05.1966
21. Buczyna dom, ul. Floriańska 22 1417/66 z 11.05.1966
22. Buczyna dom, ul. Kościelna 12 1418/66 z 12.05.1966
23. Buczyna dom, ul. Kościelna 14 1419/66 z 12.05.1966
24. Buczyna dom, ul. Kościelna 16 1420/66 z 12.05.1966
25. Buczyna dom, ul. Krótka 2 1421/66 z 12.05.1966
26. Buczyna dom, ul. Krótka 4 1422/66 z 12.05.1966
27. Buczyna dom, ul. Okrężna 1 XIX 1423/66 z 12.05.1966
28. Buczyna dom, ul. Okrężna 3 XIX 1424/66 z 13.05.1966
29. Buczyna dom, ul. Okrężna 7 1425/66 z 13.05.1966
30. Buczyna kuźnia/dom, ul. Okrężna 19 1427/66 z 13.05.1966 2242/90 z 26.11.1990
31. Buczyna dom, ul. Okrężna 21 XIX 1428/66 z 01.08.1966
32. Buczyna dom, ul. Okrężna 23 XIX 1429/66 z 01.08.1966
33. Buczyna dom, ul. Okrężna 25 XIX 1430/66 z 02.08.1966
34. Buczyna dom, ul. Okrężna 31 XIX 1431/66 z 02.08.1966
35. Buczyna dom, ul. Okrężna 33 XIX 1432/66 z 02.08.1966
36. Buczyna dom, ul. Okrężna 35 XIX 1433/66 z 02.08.1966
37. Buczyna dom, ul. Okrężna 37 XIX 1605/67 z 06.03.1967
38. Buczyna dom, ul. Okrężna 41 XIX 1607/67 z 06.03.1967
39. Buczyna dom, Rynek 3 XIX 1399/66 z 10.05.1966
40. Buczyna dom, Rynek 4 XIX 1398/66 z 10.05.1966
41. Buczyna dom, Rynek 6 XIX 1397/66 z 10.05.1966
42. Buczyna dom, Rynek 12 XVIII/XIX 808/64 z 16.04.1964

43. Buczyna budynek, Rynek 12a 2 poł. XIX 2338/94 z 03.11.1994

44. Buczyna dom, Rynek 13 XIX 1405/66 z 11.05.1966 1406/66 z 11.05.1966

45. Buczyna budynek, Rynek 14 XIX 1404/66 z 10.05.1966

46. Buczyna budynek, Rynek 15 XIX 1403/66 z 10.05.1966

47. Buczyna budynek, Rynek 16 XIX 1402/66 z 10.05.1966

48. Buczyna budynek, Rynek 18 XIX 1401/66 z 10.05.1966

49. Buczyna budynek, Rynek 20 XIX 1400/66 z 10.05.1966

50. Buczyna spichlerz, ul. Wąska 4 XIX 2032/77 z 24.05.1977

51. Buczyna dom mieszkalny, pl. Wolności 4 1606/67 z 06.03.1967

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz:

1) zachowania i rewaloryzacji historycznego układu urbanistycznego miasta, murów miejskich z fragmentami zachowanej fosy i bramami Piaskową, Polską i Niemiecką;

2) zachowania i rewaloryzacji cmentarza katolicko - ewangelickiego, w tym szczególnie ukształtowania terenu, zachowanego ogrodzenia i bramy wejściowej, kaplicy cmentarnej i nagrobków;

3) zachowania, konserwacji i rewaloryzacji ratusza i jego otoczenia;

4) zachowania w obrębie murów brył budynków piętrowych, ich usytuowania kalenicowego, geometrii dachów, proporcji i kompozycji elewacji frontowej, zewnętrznych detali architektonicznych, rodzaju materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, historycznych elementów konstrukcji sklepień, stropów i klatek schodowych, proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z zabytkową stolarką oraz innych elementów, zgodnie z wymogami konserwatorskimi;

5) przywrócenia funkcji użytkowych budynkom nie użytkowanim, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w przepisach szczegółowych planu.

3. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2 jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1:

1) dokonanie zmiany sposobu użytkowania zabytku, prowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich, pozwolenie na budowę i rozbiórkę oraz prowadzenie innych robót budowlanych lub podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury i budownictwa znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków następujące budynki:

1) dom ul. Basztowa 2, 3-5, 7, 6-8, 13, 15 (z zabudowaniami gospodarczymi);

2) dom ul. Długa 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 30;

3) dom ul. Floriańska 8, 18, 20, 22, 24, 28;

4) spichlerz ul. Długa 30, ul. Floriańska 2, ul. Wąska;

5) dom ul. Kościelna 1, 5 (plebania), 12, 14, 16;

6) dom ul. Krótka 4, 6-8, 10,;

7) dom ul. Okrężna 1, 3, 5, 7, 9, 17, 19 (kuźnia), 21, 23, 25, 27, 27 (magazyn), 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41,

8) dom ul. Poprzeczna 3,5;

9) dom Rynek 3, 4, 5 (z oficyną), 6, 7, 8, 12, 12a 13 (I), 13(II), 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22;

10) dom ul. Wałowa 3, 6, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 28 (z magazynem),

11) dom ul. Wąska 1, 2;

12) dom ul. Słoneczna 7,

12) dom ul. Stawowa 1, 16, 19, 24, 54 (zagroda), 56 (zagroda), zespół domów 42/48;

13) ul. Zamojskiego 3, 4, 5.

2. W budynkach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz:

1) zachowania historycznej bryły i formy architektonicznej budynku, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, zewnętrznego detalu architektonicznego, rodzaju materiałów wykończeniowych, historycznych elementów konstrukcji sklepień, stropów i klatek schodowych, proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z zabytkową stolarką oraz innych elementów, zgodnie z wymogami konserwatorskimi;

2) dostosowania nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku oraz odtworzenia zniszczonych fragmentów historycznego detalu architektonicznego elewacji frontowej.

3. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2, jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu objętego ochroną konserwatorską, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

§ 16.1. Ustala się strefę W, ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej ze strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej ustalonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie W, o której mowa w ust. 1, są występujące nawarstwienia zabytków archeologicznych związanych z powstaniem i funkcjonowaniem historycznego układu miasta.

3. W strefie W, o której mowa w ust. 1, wykonywanie wszelkich robót ziemnych, dokonywanie niwelacji lub zmiany ukształtowania terenu, sytuowanie infrastruktury technicznej, budowy i przebudowy nawierzchni utwardzonych ulic należy prowadzić po badaniach archeologicznych wykonanych za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.1. Ustala się strefę OW, obserwacji archeologicznej, o granicy tożsamej z granicą strefy B, ochrony konserwatorskiej, ustalonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie OW są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznych przedmieść miasta lokacyjnego.

3. W strefie OW, o której mowa w ust. 1 wszelkie roboty ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zabytkowy układ urbanistyczny miasta ze względu na wysokie wartości kulturowe wskazany do uznania za Pomnik Historii w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19.1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne:

1) ZP - tereny zieleni parkowej;

2) plac wokół ratusza miejskiego;

3) drogi publiczne usytuowane w granicach strefy A, ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczone symbolami KDD, KDZ;

4) drogi oznaczone symbolem KDL usytuowane w granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej;

5) US - tereny sportu i rekreacji.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oprócz innych ustaleń planu, obowiązują:

1) nakaz:

a) wyposażenia terenów w elementy małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych, dostosowanych do rangi miejsca,

b) zapewnienia ogólnej dostępności terenu, w tym osobom niepełnosprawnym;

2) zakaz:

a) sytuowania obiektów usługowych z wyjątkiem kiosków;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) znaków oraz planów informacji wizualnej w formach dostosowanych do walorów kulturowych miejsca,

b) urzędzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów na terenach ZP,

c) nośników reklamowych na zasadach określonych w § 20 planu.

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

1) zakazuje się sytuowania:

a) nośników reklamowych na obszarze objętym planem, rozumianych zgodnie z § 2.1.9,

b) wszelkich nośników reklamowych, niezależnie od formy i ich powierzchni reklamowej na zabytkowych murach obronnych miasta i bramach miejskich,

c) wszelkich nośników reklamowych jako namalowanych na ścianach budynków, podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania ich na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych,

d) w przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków, oraz straganów, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia;

2) dopuszcza się:

a) sytuowanie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, wolnostojących nośników reklamowych wyłącznie w formie słupów reklamowych o średnicy do 2m oraz wolnostojących tablic zawierających znaki lub plany informacji wizualnej,

b) sytuowanie tablic informacyjnych, szyldów i reklam, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu § 2.1.9 na elewacjach budynków i na szybach otworów okiennych,

w pasie usytuowanym do wysokości dolnej krawędzi otworów okiennych piętra budynku,

c) tablice informacyjne, szyldy i reklamy, o których mowa w pkt 2 lit. b, nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji budynku na której są zawieszane oraz nie więcej niż 40% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych;

3) dla wolnostojących nośników reklamowych, o których mowa w pkt 2 lit. a oraz tablic informacyjnych, szyldów i reklam o których mowa w pkt 2 lit. b, obowiązuje zachowanie jednorodnych form, kształtów i gabarytów, dostosowanych do wymogów konserwatorskich.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 21.1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające dokonania scaleń nieruchomości a następnie ich powtórnego podziału o których mowa w przepisach szczególnych.

2. Dopuszcza się podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać, jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, przy czym zgodność dotyczy:

a) zachowania ustaleń przepisów szczególnych planu, w tym zapewnienia zjazdu z drogi,

b) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,

c) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i wymagań przeciwpożarowych określonych przepisami odrębnymi,

d) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno – technicznej.

4. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

5. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia. Granice działek można korygować wzdłuż linii rozgraniczających określonych orientacyjnie.

6. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, jeśli nie są określone

w ustaleniach szczegółowych z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:

1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:

a) nie mniej niż 1000 m² - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) od 600 m² do 1200 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,

c) od 450 m² do 900 m² - dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej,

d) od 200 m² do 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

e) nie mniej niż 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

f) nie mniej niż 500 m² - dla zabudowy usługowej

g) nie mniej niż 1200 m² - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz maszyn i urządzeń;

2) szerokość frontu działki powinna wynosić:

a) nie mniej niż 25 m - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) od 18 m do 28 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

c) od 14 m do 18 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

d) od 6 m do 14 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

e) od 20 m do 40 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

f) nie mniej niż 15 m - dla zabudowy usługowej,

g) nie mniej niż 25 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz maszyn i urządzeń.

7. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust. 6, nie obowiązują dla wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 6, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o symbolu i przeznaczeniu ustalonym planem.

9. Kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 70° do 90°.

10. W przypadku nieruchomości na których usytuowany jest obiekt ujęty w rejestrze zabytków, podziału można dokonać przy uwzględnieniu historycznych zasad parcelacji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 13.

11. Zakaz dokonywania wtórnego podziału terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem: ZP, ZC, UK, UO, UA.

12. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:

1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust. 6;

2) umożliwienia wykorzystania i racjonalnego zagospodarowania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

3) określonych w przepisach szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

§ 22.1. W obiektach użyteczności publicznej lub na terenach ich lokalizacji, dopuszcza się pomieszczenia, urządzenia lub obiekty obrony cywilnej; modernizacja, rozbudowa, budowa i rozbiórka tych obiektów winna być uzgodniona zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, poprzez:

1) zakaz:

a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód stojących i płynących w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,

b) sytuowania obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych;

2) skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego, budowę mostków i kładek możliwe za zgodą zarządcy.

3. Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15KV zachować odległość nie mniejszą niż:

a) 6,0 m - do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) 5,0 m - do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

4. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w odległości do 50,0 m wokół jego granic, ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

a) nowych budynków lokali mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego,

b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,

c) studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) dopuszcza się remonty istniejących budynków mieszkalnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji i rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów

§ 23.1. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:

1) przebudowa infrastruktury komunikacji pieszej i kołowej (chodników i jezdni) w obrębie historycznych murów miejskich, wraz z remontem ścieżek parkowych w zabytkowej części parku miejskiego, roboty ziemne i brukarskie nawierzchni miasta w obrębie historycznego centrum wraz z przebudową studzienek ściekowych i budowa studni rewizyjnych winna odbywać się zgodnie z planem rewaloryzacji i wymogami konserwatorskimi zawartymi w postanowieniu nr WUOZ.III.- KS/5001/34/05 Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.07.2005 r.;

2) drogi – ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, KDR, należy wyznaczać zgodnie z rysunkiem planu i projektowaną szerokością pasa drogowego, określoną w przepisach szczegółowych planu, z zastrzeżeniem § 12 i § 13;

3) dopuszcza się etapową budowę i przebudowę dróg – ulic w dostosowaniu do potrzeb;

4) jeśli warunki terenowe pozwalają należy sytuować ścieżki rowerowe połączone z terenami parku miejskiego, terenami sportu i rekreacji, cmentarzami;

5) infrastruktura techniczna nie związana z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego, powinna być lokalizowana poza pasem drogowym w miejscach gdzie istnieje taka możliwość; w przypadku konieczności sytuowania sieci w pasie drogowym należy uzyskać warunki właściwego zarządcy drogi;

6) przy prowadzeniu sieci należy uwzględniać planowane zagospodarowanie terenu, nie prowadzić sieci w sposób utrudniający przyszłe zagospodarowanie (np. skośne ułożenie sieci w granicach terenu nieruchomości).

2. Drogi wewnętrzne i służebne, nie wyznaczone na rysunku planu należy wyznaczać o szerokości dróg pożarowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych z zastrzeżeniem ust. 3:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na 1 mieszkanie;

3) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:

a) do 200 m² - 20 m.p. na 1000 m² pow. sprzedaży;

b) do 400 m² - 30 m.p. na 1000 m² pow. sprzedaży;

c) do 2000 m² - 40 m.p. na 1000 m² pow. sprzedaży;

4) usługi gastronomii – 0,20 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;

5) obsługa turystyki – 25 m.p. na 100 m-c noclegowych;

6) sport i rekreacja – 10 m.p. na 100 m-c użytkowych.

2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1 należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie położonym w strefie A ochrony konserwatorskiej liczbę i usytuowanie miejsc postojowych należy podporządkować wymogom konserwatorskim, o których mowa w § 12.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych na wyznaczonych parkingach terenowych oznaczonych symbolem KS, lub na parkingach przyulicznych sytuowanych w pasach drogowych KDL, KDZ, KDD, KDW.

§ 25.1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz zaopatrzenia w media i obsługę komunalną na następujących zasadach:

2. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz zaopatrzenia w media i obsługę komunalną na następujących zasadach:

2. Ustala się następujące zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1) wodociągowej:

a) zaopatrzenie w wodę odbiorców miasta przewiduje się z istniejącej sieci miejskiej wodociągu i poprzez dalszą rozbudowę sieci na bazie istniejących urządzeń przy ul. Stawowej i ujęcia wody w Polanowicach na warunkach określonych przez przepisy odrębne,

b) istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,

c) nowe odcinki mogą być prowadzone jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem,

d) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,

e) remonty i przebudowę sieci wodociągowej na obszarze objętym planem prowadzić z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 13 i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

2) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wraz z pompowniami lokalnymi i docelowo do miejskiej oczyszczalni ścieków,

b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do nowych zbiorników wybieralnych na obszarze objętym zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej,

c) odprowadzenie ścieków technologicznych pochodzenia przemysłowego może nastąpić wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

d) przy budowie nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie) należy sytuować ją poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi; przebieg sieci winien zapewnić dogodne warunki jej budowy, a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,

e) remonty i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem prowadzić z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 13 i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieurtworzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach objętych planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej,

b) wody opadowe i roztopowe z terenów produkcyjnych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia,

c) remonty i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem prowadzić z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 13 i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

4) zaopatrzenie w energię ciepłą

a) przewiduje się lokalizację indywidualnych źródeł energii do celów grzewczych stosujących paliwa ekologiczne; dopuszcza się zastosowanie wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe,

b) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe - należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) elektroenergetycznej:

a) dopuszcza się adaptację, remonty i przebudowę istniejącej sieci i urządzeń,

b) sieć napowietrzną 15KV i nn, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu przebudować na podziemną,

c) dopuszczalna budowa nowych stacji transformatorowych w ramach planowanej zabudowy jako obiektu towarzyszącego,

d) remonty i przebudowę sieci energetycznej na obszarze objętym planem prowadzić z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 13 i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

6) zaopatrzenie w gaz:

a) dopuszcza się adaptację, remonty i przebudowę istniejącej sieci i urządzeń,

b) rozbudowa sieci w dostosowaniu do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) remonty i przebudowę sieci gazowej na obszarze objętym planem prowadzić z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 13 i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

7) telekomunikacyjnej:

a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z wojewódzkim opolskim konserwatorem zabytków;

8) usuwanie odpadów:

a) bytowych i komunalnych – na składowisko odpadów komunalnych w Gołkowicach; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny wynikający z ich składu fizykochemicznego, i bezpieczny dla środowiska,

b) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy wraz z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MS - 21MS** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – śródmiejska zabudowa mieszkaniowa i usługowa;

2) uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) zabudowa położona jest w strefie A ściślej ochrony konserwatorskiej obejmującej zabudowę mieszkaniową i usługową położoną w obrębie historycznych murów miejskich;

2) na terenie dopuszczalna lokalizacja zabudowy:

a) mieszkaniowej jako jej wymiana lub uzupełnienie brakującej zabudowy w pierzejach ulic,

b) usługowej w zakresie handlu, gastronomii, obsługi turystyki, kultury, usług bytowych,

c) mieszkaniowo – usługowej;

3) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe mogą być sytuowane w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy; dopuszcza się inne sytuowanie budynków przy spełnieniu wymogów konserwatorskich.

3. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie remontów, modernizacji, przebudowy istniejącej zabudowy a także uzupełnienia pierzei zabudowy, lokalizacji nowych budynków, mieszkalnych i usługowych wymagają zachowania wymogów konserwatorskich określonych w § 12 i pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

§ 27.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWn**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności zabudowy;

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

3) dopuszczalne – usługi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie;

2) zabudowa towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na cele mieszkalne lub usługowe;

3) wskaźnik zabudowy – do 60%;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;

5) linia zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nieprzekraczalna w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi KDL,

b) budynków towarzyszących - nieprzekraczalna, określona tylną ścianą budynków, o których mowa w lit. a;

6) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja, do 6 m do najwyższej położonego punktu.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MWn**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności zabudowy;

2) uzupełniające - zieleń, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne;

3) dopuszczalne – usługi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie;

2) zabudowa towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na cele mieszkalne lub usługowe;

3) wskaźnik zabudowy – do 65%;

4) teren biologicznie czynny – min. 20%;

5) linia zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nieprzekraczalna w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi KDL; od drogi KDZ zachować linię zabudowy nieprzekraczalną określoną elewacją frontową budynków istniejących,

b) budynków towarzyszących - nieprzekraczalna, określona tylną ścianą budynków, o których mowa w lit. a;

6) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 11 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja, do 6 m do najwyższej położonego punktu;

7) dopuszczalna lokalizacja budynków mieszkalnych i towarzyszących pod warunkiem zachowania wymogów określonych w pkt 3 i 4;

8) zakazuje się budowy wolnostojących pojedynczych budynków gospodarczych i garażowych.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MWn** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy;

2) uzupełniające- budynki towarzyszące (garaże), zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne;

3) dopuszczalne – usługi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać, remontom, przebudowie i rozbudowie w wyłączeniu nadbudowy;

2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu - do 0,65;

3) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 6 m do najwyższej położonego punktu;

4) geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia 15 - 45°, dopuszczalny mansardowy;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni terenu;

6) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty:

a) wbudowane w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej,

b) wolnostojące o powierzchni sprzedaży do 100 m²;

7) zakazuje się budowy wolnostojących pojedynczych budynków garażowych;

8) linia zabudowy:

a) obowiązująca istniejącej zabudowy - od drogi KDZ ul. Wałowej,

b) nieprzekraczalna - w odległości min. 8 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDZ;

9) w zagospodarowaniu terenu wydzielić: miejsce placu zabaw dla dzieci, rekreacji dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, czasowe miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN,U; 2MN,U; 3MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - budynki towarzyszące, mała architektura, infrastruktura techniczna.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej i rozbudowie;

2) linia zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego nieprzekraczalna –

w odległości 10 m od krawędzi jezdni drogi 2KDL ul. Słonecznej,

b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a;

3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – do 55%;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz od 3,8 do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) usługowych, gospodarczych, garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – od 10 m do 18 m;

3) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne lukarny, naczółki, okna doświetlające poddasze; kąt nachylenia połaci dachowych 38 - 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,

b) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe;

4) układ kalenicy dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – równoległy do drogi 2KDL,

b) pozostałych obiektów budowlanych – szczytowy do drogi 2KDL;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 31.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

1) na terenie, wydzielonych działkach budowlanych dopuszczalna jest realizacja zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej,

b) mieszkaniowej z usługami na działce,

c) usługowej;

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy – do 55%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,
- 3) linie zabudowy;

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych – obowiązująca, jak określa rysunek planu; dla usługowych nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni drogi 1KDD,

b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit. a;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaż w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;

5) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach usytuowanych na działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,

c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10 do 18 m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu,

b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,

c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 32.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania z uwzględnieniem wymogów określonych w § 12;

2) możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy – do 55%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;
- 4) linie zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych od drogi ulicy Poznańskiej nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi, od drogi 3KDW przy rozbudowie budynków zachować istniejącą linię zabudowy,

b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit. a;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaż w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,

c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10 do 14 m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu,

b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,

c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 33.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania z uwzględnieniem wymogów określonych w § 13 i wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 2;

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy – do 55%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;
- 3) linie zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych – nieprzekraczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od bocznych granic działki oraz przy granicy działki bocznej; od cieku wodnego należy zachować linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7MN,U; 8MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleni, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania z uwzględnieniem wymogów określonych w § 13 i wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;

2) dopuszczalny podział terenu 7MN,U na działki budowlane; na wydzielonych działkach budowlanych dopuszczalna jest realizacja zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) mieszkaniowej z usługami na działce,
- c) usługowej;

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy – do 55%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,
- 3) linie zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) od cieku wodnego należy zachować linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej na którym zachowany jest częściowo historyczny układ urbanistyczny o układzie ulicowym wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 13;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

4) na działkach niezabudowanych możliwość realizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych wielorodzinnych do 12 mieszkań,

- b) zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- c) usług;

5) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna przy rozbudowie istniejącej zabudowy,

b) obowiązująca jak określono na rysunku planu,
c) w przypadku braku na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalną linię zabudowy należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy - do 60%;

b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki;

7) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej; dopuszczalne jako obiekty wolnostojące pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy działki;

8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m - nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych - do 6 m do najwyższej położonego punktu,

c) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego winna uwzględniać historyczne zasady podziałów parcelacyjnych;

2) dachy:

a) dach budynków przeznaczenia podstawowego dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy usytuowanej w historycznym bloku zabudowy, w tym także dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°,

b) kalenica dachu - usytuowana prostopadle do frontu działki,

c) pokrycie - dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,

d) pozostałych obiektów budowlanych - nawiązujący formą i materiałem pokrycia do dachu budynku mieszkalnego.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów określonych w § 13 i ust. 3 pkt 1-2 z możliwością przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 36.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **10MN,U; 11MN,U; 12MN,U; 13MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na działce budowlanej dopuszczalna jest realizacja zabudowy:

a) mieszkaniowej w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) mieszkaniowej z usługami,

c) wyłącznie zabudowy usługowej;

2) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) obiektu wolnostojącego na działce,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) w parterze budynku mieszkalnego z częścią mieszkalną na piętrze;

3) zjazd - z dróg KDD, KDR;

4) linia zabudowy:

a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego i usługowego - jak określono na rysunku planu,

b) nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów budowlanych - określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a;

5) wskaźniki zagospodarowania:

a) intensywność zabudowy działki budowlanej - do 0,30, na której sytuowane są wyłącznie budynki mieszkalne oraz do 40% powierzchni działki budowlanej, na której są budynki mieszkalno - usługowe i usługowe,

b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni działki budowlanej;

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości budynków:

a) wysokość - do 2 dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;

b) pozostałych obiektów budowlanych - do 6m do najwyższej położonego punktu;

2) geometria dachów budynków: - dach o symetrycznym układzie połaci dachowych, kątach nachylenia połaci dachowych 36 - 45°, sytuowany kalenicą równoległą do drogi KDD, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 37.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, rozbudowie, i przebudowie, w tym poddaszy na cele użytkowe;

2) zjazd - z drogi 16KDD;

3) na działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie 1 budynku gospodarczego, gospodarczo garażowego lub garażowego; dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki lub przy granicy działki;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy - do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni działki;

5) linia zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - nieprzekraczalna zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat - nieprzekraczalna, określona tylną ścianą budynku mieszkalnego;

6) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) obiektu wolnostojącego na działce;

7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów w ilości nie mniejszej niż 2 dla samochodów i 4 dla rowerów, które można lokalizować między linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m - nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenic dachu,

b) gospodarczych i garażowych - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenic dachu;

2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, sytuowa-

ny kalenicą jak na budynkach usytuowanych na działkach sąsiednich.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów ust. 3, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 38.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **15MN,U** ustala się:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej na którym zachowany jest częściowo historyczny układ urbanistyczny o układzie ulicowym wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 13;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

4) na działkach niezabudowanych możliwość realizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i małych domów mieszkalnych wielorodzinnych,

b) zabudowy mieszkaniowej z usługami,

c) usług;

5) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna przy rozbudowie istniejącej zabudowy,

b) obowiązująca jak określono na rysunku planu,

c) w przypadku braku na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalną linię zabudowy należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy - do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki;

7) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty:

a) wbudowane w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej,

b) wolnostojące pod warunkiem zachowania wskaźnika intensywności zabudowy działki;

8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia

prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 6 m do najwyższej położonego punktu,

c) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego winna uwzględniać historyczne zasady podziałów parcelacyjnych;

2) dachy:

a) dach budynków przeznaczenia podstawowego dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy usytuowanej w historycznym bloku zabudowy, w tym także dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 -45°,

b) kalenica dachu - sytuowana prostopadle do frontu działki w ciągu ul. Stawowej; w ciągu drogi 16KDD równoległe,

c) pokrycie - dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko – podobnej.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów określonych w § 13 i ust. 3 pkt 1-2 z możliwością przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15 %.

§ 39.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16MN,U; 17MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, rozbudowie, i przebudowie, w tym poddaszy na cele użytkowe;

2) zjazd – z drogi 2KDL;

3) na działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie 1 budynku gospodarczego, gospodarczo garażowego lub garażowego; dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki lub przy granicy działki;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

5) linia zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczalna zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – nieprzekraczalna, określona tylną ścianą budynku mieszkalnego;

6) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) obiektu wolnostojącego na działce;

7) wskazane sytuowanie garaży jako obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny;

8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów ust. 3, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§ 40.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, rozbudowie, i przebudowie, w tym poddaszy na cele użytkowe;

2) zjazd – z drogi 2KDL i 16KDD;

3) na terenie dopuszczalna realizacja:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojące, bliźniaczej i, szeregowej i małych domów wielorodzinnych,
- b) zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- c) zabudowy usługowej;

5) działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie 1 budynku gospodarczego, gospodarczo garażowego lub garażowego; dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki lub przy granicy działki;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) wskaźnik zabudowy – do 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

7) linia zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – obowiązująca i nieprzekraczalna jak określa rysunek planu,
- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – nieprzekraczalna, określona tylną ścianą budynku mieszkalnego;

8) usługi mogą być lokalizowane w formie:

- a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,
- b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,
- c) obiektu wolnostojącego na działce;

9) wskazane sytuowanie garaży jako obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

- 1) gabaryty i wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów ust. 3, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 41.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, rozbudowie, i przebudowie, w tym poddaszy na cele użytkowe;

2) zjazd – z drogi 16KDD;

3) na terenie dopuszczalna realizacja nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy określonego w pkt 5;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki lub przy granicy działki;

5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 65%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

6) linia zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – nieprzekraczalna zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat – nieprzekraczalna, określona tylną ścianą budynku mieszkalnego;

7) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,

b) obiektu wolnostojącego na działce.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów ust. 3, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 42.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej na którym zachowany jest historyczny układ urbanistyczny o układzie ulicowym wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

4) na terenie dopuszczalna realizacja nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy określonego w pkt 5; dopuszczalne odstępstwo jeśli wynikać będzie z wymogów konserwatorskich;

5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 65%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

6) linia zabudowy - budynków mieszkalnych i usługowych – obowiązująca zgodnie z historyczną linią zabudowy pierzei przyulicznej ulicy Basztowej;

7) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,

b) obiektu samodzielnego na działce.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu; dopuszcza się inne parametry wysokości budynku jeśli wynikać to będzie z wymogów konserwatorskich,

b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów ust. 3,

z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

4) na terenie dopuszczalna realizacja nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy określonego w pkt 5; dopuszczalne odstępstwo jeśli wynikać będzie z wymogów konserwatorskich;

5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej na którym zachowany jest w części historyczny układ urbanistyczny o układzie przyulicznym wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w §12;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni

mieszkalnej, przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską w ciągu ul. Basztowej wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wymagane zachowanie i odtworzenie bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy, zgodnie z wymogami konserwatorskimi;

4) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

5) na terenie dopuszczalna realizacja nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy określonego w pkt. 6; dopuszczalne odstępstwo jeśli wynikać będzie z wymogów konserwatorskich;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 46.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą A ochrony konserwatorskiej na którym zachowany jest historyczny układ urbanistyczny o układzie ulicowym w ciągu

ul. Wałowej wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przy czym prace budowlane i urbanistyczne na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

4) w zabudowie zagrodowej dopuszczalna obsada zwierząt gospodarskich w DJP nie wymagająca sporządzenia oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie dopuszczalna realizacja nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy określonego w pkt 5; dopuszczalne odstępstwo jeśli wynikać będzie z wymogów konserwatorskich;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

7) linia zabudowy - budynków mieszkalnych i usługowych – obowiązująca zgodnie z historyczną linią zabudowy pierzei przyulicznej ulicy Wałowej;

8) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,

b) obiektu wolnostojącego na działce.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów ust. 3, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 47.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej; przy zabudowie i zagospodarowaniu wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca (gospodarcza) może podlegać remontom, przebudowie rozbudowie, zmianie sposobu użytkowania, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej;

3) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne lub usługowe;

4) na terenie dopuszczalna realizacja nowej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźnika zabudowy określonego w pkt 5;

5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;

6) linia zabudowy – obowiązująca i nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu;

7) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) wolnostojącego obiektu na działce;

8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m;

9) obsługa komunikacyjna – utrzymuje się istniejące zjazdy na drogę KDGP uzgodnione z zarządcą drogi; dla nowej zabudowy wyłącznie planowaną drogą 17KDD.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej kra-

wędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 48.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) podział terenu na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalny inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki określonej § 21 ust. 6 pkt 2;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;

4) linia zabudowy – obowiązująca jak określono na rysunku planu;

5) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) wolnostojącego obiektu na działce;

6) budynki gospodarcze i garażowe – dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, gospodarczo – garażowego lub garażowego;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m;

8) obsługa komunikacyjna – drogą 17KDD.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych i garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej kra-

wędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów - dach budynków mieszkalnych o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°, dopuszczalne wykusze, lukarny, okna doświetlające poddasze, o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki; dla budynków usługowych dopuszcza się dachy wielospadowe; budynków gospodarczych i garażowych nawiązujące formą do dachu budynku mieszkalnego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 49.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27MN,U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej wymagający ochrony zgodnie z wymogami określonymi w § 12;

2) podział na działki budowlane - zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalny inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki określonej w § 21.6.2;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy - do 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni działki;

4) linia zabudowy - obowiązująca dla budynku mieszkalnego jak określono na rysunku planu;

5) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 30% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru budynku,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) wolnostojącego obiektu na działce;

6) budynki gospodarcze i garażowe - dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, gospodarczo - garażowego lub garażowego;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m - nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,4 m, zalecana 1,2 m;

8) obsługa komunikacyjna - drogą 16KDD.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczych i garażowych - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

2) geometria dachów mieszkalnych i usługowych - stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; budynków gospodarczych i garażowych nawiązujące formą i materiałem pokrycia do dachu budynku mieszkalnego;

3) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: prostopadle do dłuższych granic działki; budynku usługowego, gospodarczego i garażu równolegle lub prostopadle;

4) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, facjatkami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągu zabudowy na terenie 27MN,U.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 50.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN; 2MN; 3MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne - usługi;

3) uzupełniające - zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, rozbudowie (nadbudowa) i przebudowie wewnętrznej zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem;

2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz usługi nieuciążliwe w tym prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni budynku mieszkalnego;

3) podział na działki budowlane - zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;

4) linia zabudowy:

a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je sytuować zgodnie z planem,

b) dla budynków pozostałych - nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,

c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należ zachować istniejącą linię zabudowy od

frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez przeszwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia przeszwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,4 m, zalecana – 1,2 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy – nie większa niż 4,3 m,

b) usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,

c) gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości mniejszej niż budynku mieszkalnego;

2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce określone w ust. 2 pkt 4 nie może jednak przekraczać 12,0 m;

3) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne lukarny, naczółki, okna doświetlające poddasze; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych 36 - 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,

c) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe lub płaskie;

4) układ kalenicy dachów:

a) budynku mieszkalnego – jak określono na rysunku planu,

b) budynku usługowego i pozostałych obiektów budowlanych – prostopadły lub równoległy do frontu działki;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej

§ 51.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi oświaty;

2) uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące, sportu i rekreacji, kultury, mała architektura, zieleń towarzysząca, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) przy rozbudowie i przebudowie uwzględniać wymogi konserwatorskie wynikające z położenia terenu w strefie A ochrony konserwatorskiej określone w § 12;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna określona elewacją frontową budynku przeznaczenia podstawowego;

5) teren podlega ochronie przed hałasem i wibracjami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi oświaty;

2) uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące sportu i rekreacji, mała architektura, zieleń towarzysząca, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku przeznaczenia podstawowego;

4) teren podlega ochronie przed hałasem i wibracjami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UA** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekt administracji samorządowej;

2) uzupełniające – urządzenia i obiekty towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, obiekty i urządzenia techniczne;

3) dopuszczalne – usługi turystyki, kultury (muzeum, izby pamięci itp.).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa ratusz miejski wraz z otoczeniem (placem publicznym) położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej i podlega wymogom konserwatorskim określonymi w § 12;

2) na terenie otaczającym ratusz mogą być sytuowane miejsca parkingowe, obiekty małej architektury podnoszące prestiż terenu, zieleń;

3) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych wyłącznie w formie słupów reklamowych, zgodnie z § 20.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

§ 54.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4UK; 5UK** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty kultu religijnego;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) tereny położone są w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej na których wszelkie działania inwestycyjne, w tym w szczególności na obiektach zabytkowych wymagają zachowania wymogów konserwatorskich określonych w § 12;

2) obiekty mogą podlegać remontom, do wymaganych potrzeb zgodnie z wymogami konserwatorskimi określonymi w § 12;

3) zagospodarowanie terenu wokół obiektów dostosować do wymogów konserwatorskich, w tym szczególnie zieleń, nawierzchnię placu i małą architekturę;

4) zabrania się sytuowania na obiektach dominant przestrzennych, w tym szczególnie sytuowanie urządzeń telekomunikacyjnych oraz masztów i anten radiowych i innych konstrukcji mogących obniżyć walory estetyczne i architektoniczne obiektów.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

§ 55.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U - 6U**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi podstawowe i ponadpodstawowe;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia i obiekty techniczne;

3) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) tereny położone są w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej na których wszelkie działania inwestycyjne, w tym w szczególności na obiektach zabytkowych wymagają zachowania wymogów konserwatorskich określonych w § 12;

2) obiekty współczesne, dysharmonijne, niezgodne z klimatem przestrzennym i tradycyjnym kształtem zabudowy historycznej powinny sukcesywnie ulegać wymianie lub przebudowie w celu dostosowania ich do skali zabudowy historycznej, w tym szczególnie poprzez zmianę wystroju zewnętrznego budynków, formy dachu i wysokości;

3) zabrania się sytuowania na obiektach dominant przestrzennych, w tym szczególnie sytuowanie urządzeń telekomunikacyjnych oraz masztów i anten radiowych i innych konstrukcji mogących przesłonić historyczny zabytkowy układ miasta.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20%.

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi podstawowe i ponadpodstawowe;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) teren położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej na którym działania inwestycyjne, wymagają zachowania wymogów konserwatorskich określonych w § 12;

2) na terenie dopuszczalna jest lokalizacja:

a) usług w formie obiektu wolnostojącego do 400 m² powierzchni sprzedaży,

b) usług z zabudową mieszkaniową;

3) gabaryty i wysokości:

a) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna,

b) budynków mieszkalno - usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

c) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz do 6 m do kalenicy dachu;

3) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, dopuszczalny mansardowy;

4) zabrania się sytuowania na budynkach dominant przestrzennych, w tym szczególnie sytuowanie urządzeń telekomunikacyjnych oraz masztów i anten radiowych i innych konstrukcji mogących przesłonić historyczny zabytkowy układ miasta;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) budynki garażowe sytuować w formie zespołu po 6-8 boksów; dopuszczalna lokalizacja przy granicy terenu oznaczonego symbolem 3MWn lub wspólnego zagospodarowania.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

§ 57.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8U**, **9U**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi ponadpodstawowe;
2) uzupełniające – mała architektura, zieleni towarzysząca, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) tereny położone są w strefie B ścisłej ochrony konserwatorskiej; przy zabudowie i zagospodarowaniu wymagają zachowania wymogów konserwatorskich określonych w § 12;

2) na terenie dopuszczalna jest lokalizacja szerokiego wachlarza usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży do 400 m² oraz rzemiosła usługowego i usługowo – produkcyjnego;

3) dopuszczalna realizacja budynku mieszkalnego dla prowadzącego działalność; nie dopuszcza się wydzielenia działki wyłącznie dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

4) gabaryty i wysokości:

a) budynków usługowych i mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 9 m do kalenicy dachu (nie mogą przesłaniać zabytkowej sylwety miasta od strony północnej,

b) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz do 6 m do kalenicy dachu;

5) geometria dachów - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych połaciach;

6) zabrania się sytuowania na budynkach dominant przestrzennych, w tym szczególnie sytuowanie urządzeń telekomunikacyjnych oraz masztów i anten radiowych i innych konstrukcji mogących przesłonić historyczny zabytkowy układ miasta;

7) linia zabudowy – nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu;

8) obsługa komunikacyjna – wyłącznie drogami: 1KDD, 17KDD; wyklucza się zjazdy i wjazdy na drogę KDG. P.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 58.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi w zakresie handlu targowego;

2) uzupełniające – mała architektura, urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) teren położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej; przy zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględnić wymogi konserwatorskie określone w § 12;

2) obsługa komunikacyjna – wjazd na teren wyłącznie z terenu parkingowego KS.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

Rozdział 3

Tereny zieleni urządzonej

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP – 9 ZP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleni parkowa, zieleni urządzona;

2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji, plenerowe obiekty kultury, trasy rekreacyjne, mała architektura (pomniki, posagi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe) i informacyjne o walorach przyrodniczych i ochronie parku i inne podnoszące walory i prestiż terenu, infrastruktura techniczna, w tym oświetlenie;

3) dopuszczalne – mała gastronomia, plac zabaw dla dzieci, szalet publiczny.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) zagospodarowanie terenu (kompozycje zieleni, mała architektura) parku miejskiego oraz wokół murów miejskich podporządkować wymogom konserwatorskim oraz ekspozycji zespołu staromiejskiego;

2) infrastrukturę techniczną realizować jako podziemną, z wyjątkiem oświetlenia.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%.

§ 60.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – cmentarz;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleni urządzona, kaplica cmentarna.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego

1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja historycznego założenia architektoniczno – przestrzennego cmentarza obejmującego historyczny układ dróg cmentarnych, układ obiektów cmentarnych (kaplicy, krzyży, posagów), zabytkowe nagrobki oraz kompozycje zieleni, w tym szczególnie starodrzewu;

2) działania inwestycyjne na terenie cmentarza, zabiegi pielęgnacyjne istniejącej zieleni prowadzić z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza – 50,0 m.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 4

Tereny rekreacji i sportu

§ 61.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - teren urządzeń rekreacji i sportu, ciek i zbiorniki wodne;

b) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, trasy rowerowe i rekreacyjne, zieleni towarzysząca, niezbędna infrastruktura techniczna,

c) dopuszczalne usługi w zakresie handlu i gastronomii.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) na terenie dopuszczalna jest realizacja wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i sportem;

2) wskazane powiązanie komunikacyjne pomiędzy terenami **US** oraz z terenami **ZP** ciągami pieszo rowerowymi i pieszymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy terenu - do 25%,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni terenu;

4) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna oraz do 9 m w kalenicy.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30 %.

Rozdział 5

Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej

§ 62.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P,U,S** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i powierzchnie związane z działalnością usługowo – produkcyjną, wytwórczą, przetwórczą w tym szczególnie prze-

twórstwa rolno - spożywczego, gospodarstwa rolne ogrodnicze, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosła usługowego, naprawa i obsługa pojazdów maszyn i urządzeń z wyłączeniem stacji paliw, stałe i czasowe miejsca postojowe dla samochodów urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleni towarzysząca;

3) dopuszczalne – mieszkania towarzyszące.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej i K ochrony krajobrazu kulturowego; realizacja obiektów wymaga uwzględnienia wymogów konserwatorskich;

2) na terenie nie przewiduje się realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m², stacji bazowej telefonii komórkowej, stacji paliw z zapleczem usługowym;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej, nie więcej niż 70%,

b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% wydzielonej działki budowlanej,

c) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji;

4) gabaryty zabudowy – wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań,

a) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej nie może być wyższa niż 10 m,

b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych,

c) nie dopuszcza się lokalizacji dominant wysokościowych, mogących stanowić konkurencję w zakresie wysokości, dla zabytkowej sylwetki miasta.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 63.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P,U,S** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i powierzchnie związane z działalnością usługowo – produkcyjną, składy, magazyny;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleni towarzysząca, stałe i czasowe miejsca postojowe dla samochodów urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) teren położony w strefie A ochrony konserwatorskiej; wszelka działalność inwestycyjna w tym remonty, przebudowa (nadbudowa) i lokali-

zacja nowych budynków wymaga uwzględnienia wymogów konserwatorskich określonych w § 12;

2) na terenie nie przewiduje się lokalizacji obiektu handlowego o pow. sprzedaży powyżej 400 m², stacji bazowej telefonii komórkowej, stacji paliw z zapleczem usługowym;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej, nie więcej niż 70%,

b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% wydzielonej działki budowlanej,

c) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji;

4) gabaryty zabudowy (wysokość, szerokość elewacji frontowych) – wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu lub uzgodnionej z konserwatorem zabytków;

6) dojazd na teren – z drogi 4KDZ.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

Rozdział 6

Tereny obsługi komunikacji samochodowej

§ 64.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **KS** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;

2) uzupełniające – miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;

3) dopuszczalne – usługi (szalet publiczny).

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie murów miejskich, zagospodarowanie terenu dostosować do wymogów konserwatorskich określonych w § 12;

2) dopuszczalne usługi związane z funkcjonowaniem i obsługą terenu;

3) teren należy wyposażyć w urządzenia odprowadzające wody opadowe z terenu.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

Rozdział 7

Tereny urządzeń gospodarki wodnej, gospodarki ściekami i elektroenergetyki

§ 65.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - teren urządzeń gospodarki wodnej;

2) uzupełniające – zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejące obiekty i urządzenia przepompowni wody wraz z urządzeniami towarzyszącymi mogą podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb;

2) dla nieczynnych studni byłego ujęcia wody wymagane jest przeprowadzenie postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zagospodarowanie i oznakowanie terenu zgodnie ze stanem faktycznym.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik zabudowy - do 50% powierzchni terenu;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu;

3) budynki – do 2-ch kondygnacji nadziemnych.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 66.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **O** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - teren urządzeń gospodarki ściekami;

2) uzupełniające – produkcja energii, zieleni, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejące obiekty i urządzenia oczyszczalni ścieków wraz z urządzeniami towarzyszącymi mogą podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb;

2) dotrzymanie norm uciążliwość obiektu dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik zabudowy - do 70% powierzchni terenu;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni terenu;

3) budynki – do 2-ch kondygnacji nadziemnych do 11 m do najwyżej położonego punktu.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 67.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1EE**, **2EE** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne – stacje transformatorowe;

2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące, zieleni.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remonty istniejących stacji transformatorowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) obiekty położone w strefach ochrony konserwatorskiej przy przebudowie i rozbudowie wymagają zachowania wymogów określonych w § 12 i 13.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 8 **Tereny rolnicze i leśne**

§ 68.1. Wyznacza się tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy z przeznaczeniem podstawowym jako użytki rolne oznaczone na rysunku planu symbolami **1R do 16R**.

2. Tereny obejmują użytki rolne położone w strefie B ochrony konserwatorskiej i OW ochrony archeologicznej; wymagane zachowanie wymogów § 12 i § 17.

1). Na terenie dopuszcza się:

a) lokalizację dróg rolnych, pieszych szlaków turystycznych i rowerów,

b) wprowadzanie trwałych upraw ogrodniczych i sadowniczych,

c) zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,

d) budowę urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,

e) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

f) zakładanie stawów rybnych i małych zbiorników wodnych,

g) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych.

2). Na terenie zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych oraz budowli rolniczych.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 69.1. Wyznacza się tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym jako użytki zielone oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RZ do 5RZ**.

2. Tereny obejmują użytki rolne położone w strefie B ochrony konserwatorskiej i OW ochrony archeologicznej; wymagane zachowanie wymogów § 12 i § 17.

1) Na terenie dopuszcza się:

a) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

b) stawów rybnych,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2) Na terenie zakazuje się:

a) przekształcania istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,

b) wprowadzanie trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych oraz zalesiania terenu,

c) budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) zachować łąki trwałe i pastwiska oraz ograniczyć ich użytkowanie gospodarcze lub dostosować do warunków funkcjonowania przyrody, zachować ciągłość strukturalną i funkcjonalną korytarza ekologicznego doliny oraz wykluczyć stosowanie nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności;

2) należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne, śródpolne i przydrożne, krajobraz doliny cieku wodnego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 9 **Tereny wód powierzchniowych**

§ 70.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS do 4WS** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny wód stojących i płynących: cieki naturalne, kanały, stawy i zbiorniki wodne;

2) dopuszczalne - urządzenia i obiekty związane z gospodarką wodną, sportu i rekreacji.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz warunki dla ochrony środowiska:

1) dopuszczalna lokalizacja urządzeń i prowadzenie prac związanych z utrzymaniem istniejących cieków wodnych, wód stojących i rowów melioracyjnych prowadzących wody;

2) ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych i wód stojących zarówno w formie zieleni niskiej, średniej jak i drzew i krzewów;

3) wyklucza się lokalizację zabudowy nie związanej z utrzymaniem i pielęgnowaniem stawów, cieków i rowów w odległości mniejszej niż 4,0 m, od linii brzegowej.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 10 Tereny komunikacji

§ 71.1. Dla terenu komunikacji drogowej – obejmujący odcinek drogi publicznej krajowej nr 11 relacji Kołobrzeg – Poznań – Ostrów Wkp. - Kluczbork - Bytom oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP** obowiązują przepisy odrębne.

§ 72.1. Dla terenu komunikacji drogowej – obejmujący odcinek drogi publicznej wojewódzkiej nr 487 relacji Byczyna – Olesno oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - droga – ulica klasy zbiorczej (Z);
2) uzupełniające – trasy rowerowe, urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego urządzenia parkowania sytuować wyłącznie w miejscach o pasie drogowym o szerokości 20 m i większej.

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

1) parametry drogi – ulicy:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – max. 25,0 m; w granicach planu objętych strefami ochrony konserwatorskiej parametry, nawierzchnię i wystrój ulicy dostosować do wymogów konserwatorskich,

b) chodniki na terenie zabudowanym miasta – min. jednostronny z trasą rowerową;

2) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa;

4) lokalizowanie nowych indywidualnych bezpośrednich włączy komunikacyjnych na drogę wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

§ 73.1. Dla terenu komunikacji drogowej – obejmujący odcinek drogi publicznej powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - droga – ulica klasy lokalnej (L);
2) uzupełniające – trasy rowerowe, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry drogi – ulicy:
a) szerokość pasa drogowego – 15 – 20 m; w granicach planu objętej strefą B ochrony konserwatorskiej parametry, nawierzchnię i wystrój ulicy dostosować do wymogów konserwatorskich,

b) chodniki na terenie zabudowanym miasta – min. jednostronny z trasą rowerową;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa.

§ 74.1. Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **18KDD**, ustala się następujące przeznaczenie

1) podstawowe – droga – ulica klasy dojazdowej (D);

2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) podstawowe parametry dróg, ulic:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic 8 - 12,0 m; w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej (w obrębie murów miejskich) parametry, nawierzchnię i wystrój ulicy dostosować do wymogów konserwatorskich dla tej strefy określonych w § 12,

b) chodniki obustronne lub bezpieczniki,
c) wyposażenie ulic w infrastrukturę techniczną oraz oświetlenie,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów takich jak kioski uliczne.

§ 75.1. Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg klasy dojazdowej, istniejące i planowane ulice, nie stanowiące własności gminnej lub stanowiące własność prywatną, jako wewnętrzne ciągi komunikacyjne obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz bezpośredniego ich otoczenia oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **5KDW**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – drogi i ulice wewnętrzne;

2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry ulicy – minimalna szerokość pasa drogowego 6,0 m,

a) jezdnia – minimum jednopasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 3,5 m,

b) chodnik – jednostronny o szerokości – min. 2,0 m,

c) w pasach drogowych o szerokości ok. 6,0 m dopuszcza się realizację ulicy pieszo – jezdnej o szerokości minimum 5,0 m,

d) dla ulic obowiązują wymogi określone przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej,

e) w granicach pasa drogowego zaleca się sytuowanie przyuliczne miejsca postojowe,

f) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach wymaganych przepisami odrębnymi.

§ 76.1. Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg

oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR do 5KDR**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – teren dróg gospodarczych transportu rolnego;

2) uzupełniające – urządzenia manewrowe.

2. Dla terenu ciągów drogowych KDR ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1) parametry drogi:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 8 m,

b) jezdnia – minimum jednopasmowa o szerokości pasa ruchu – min. 6,0 m,

c) w przypadku braku możliwości zapewnienia przejazdu zastosować mijanki, place manewrowe;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej.

§ 77.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDX do 3KDX**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - teren ciągów pieszo – jezdnych;

2) uzupełniające - trasy rekreacyjne.

2. Dla terenów KDX ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1) parametry ulicy – szerokość pasa drogowego:

a) ulice pieszo – jezdne – min. 5,m,

b) jezdnia bez krawężników; nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni,

c) ulicę zapewniającą zjazd na działki budowlane realizować jako drogę pożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 12 nawierzchnię i wystrój ulicy dostosować do wymogów konserwatorskich.

§ 78.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - teren ciągów pieszych;

2) uzupełniające - trasy rekreacyjne.

2. Dla ciągów pieszych KP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1) parametry ulicy – szerokość pasa drogowego:

a) ulice piesze – min 3,0 m,

b) jezdnia bez krawężników; nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu,

c) w granicach A strefy ochrony konserwatorskiej, nawierzchnię i wystrój ciągów pieszych dostosować do wymogów konserwatorskich w § 12.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

§ 79.1. Dla wyznaczonych terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

2. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

3. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń planu.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 80. Do spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych obowiązujących w trakcie obowiązywania planu.

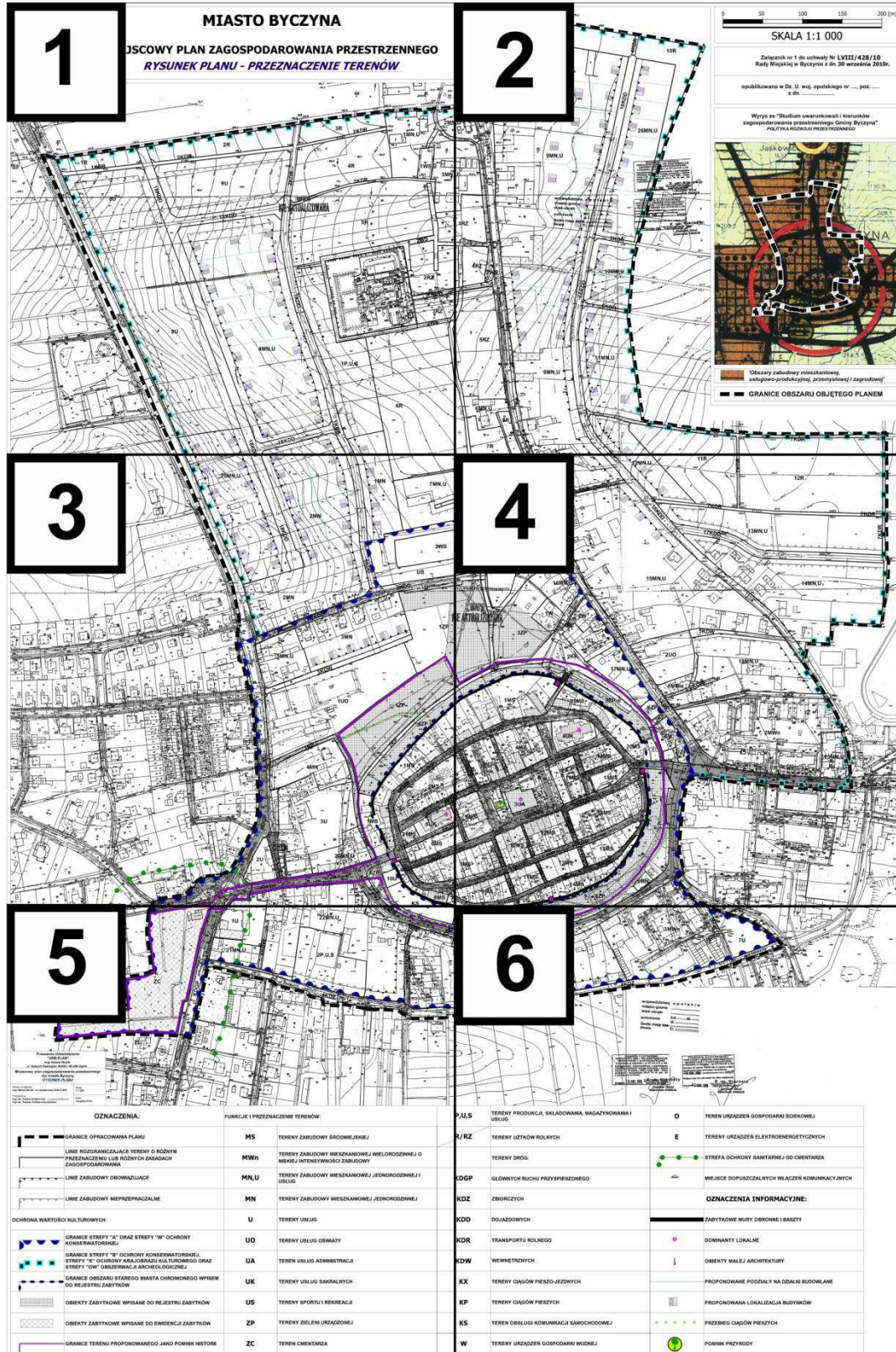
§ 81. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Byczyny.

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

2. Uchwała podlega również opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Byczynie.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Byczynie
dr Zdzisław Roman Biliński

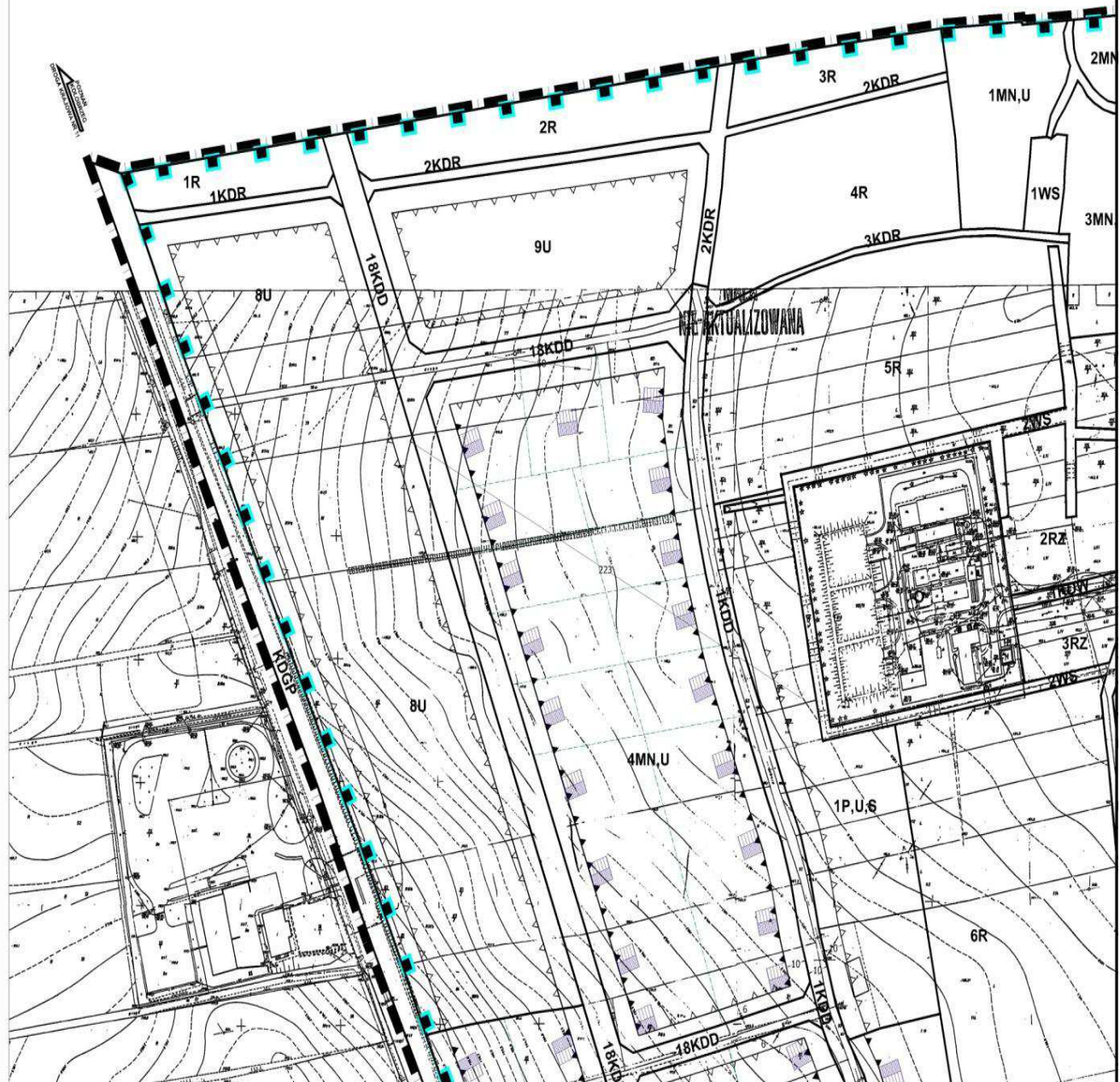
Załącznik nr 1
do uchwały Nr LVIII/428/10
Rady Miejskiej w Byczynie
z dnia 30 września 2010 r.

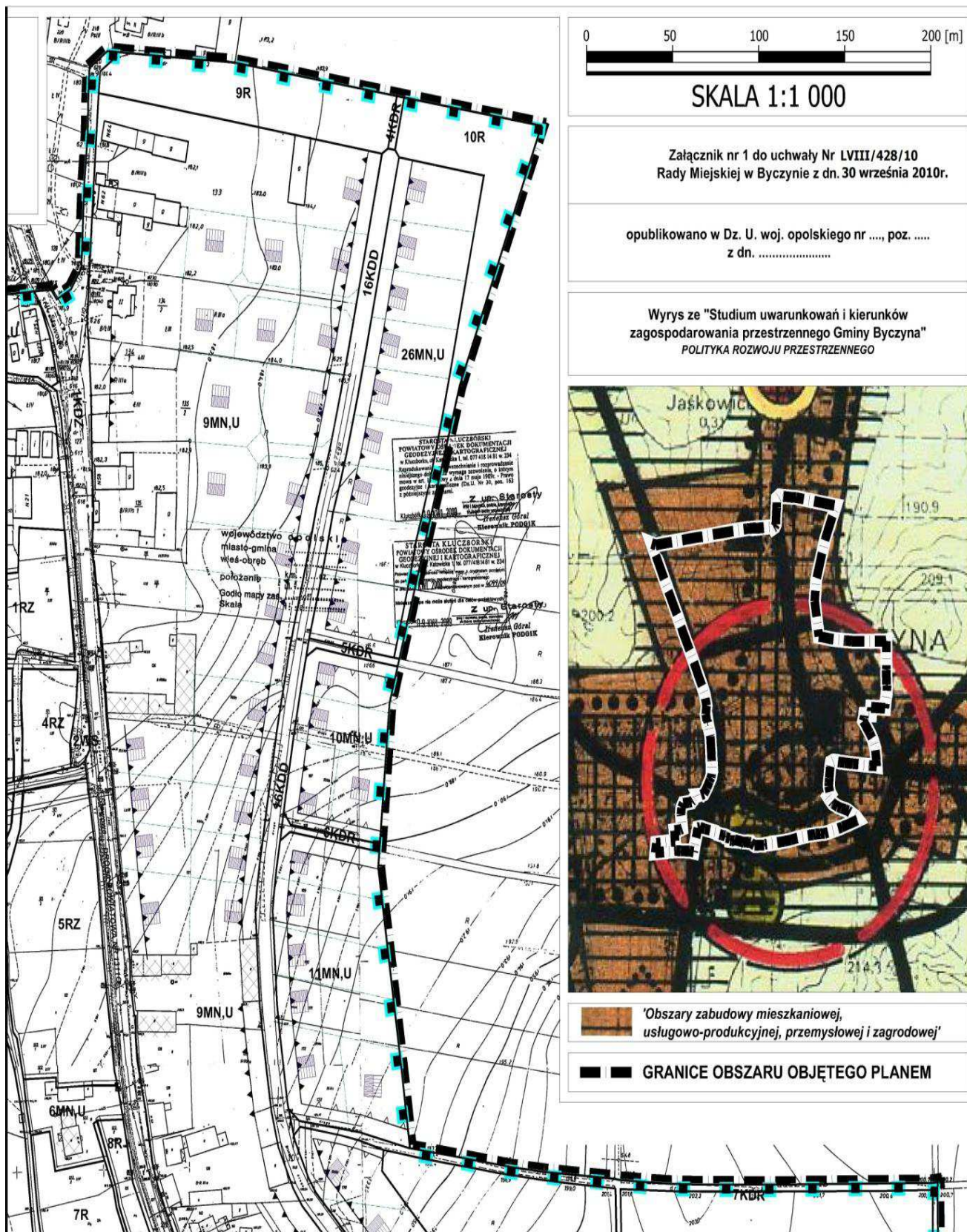




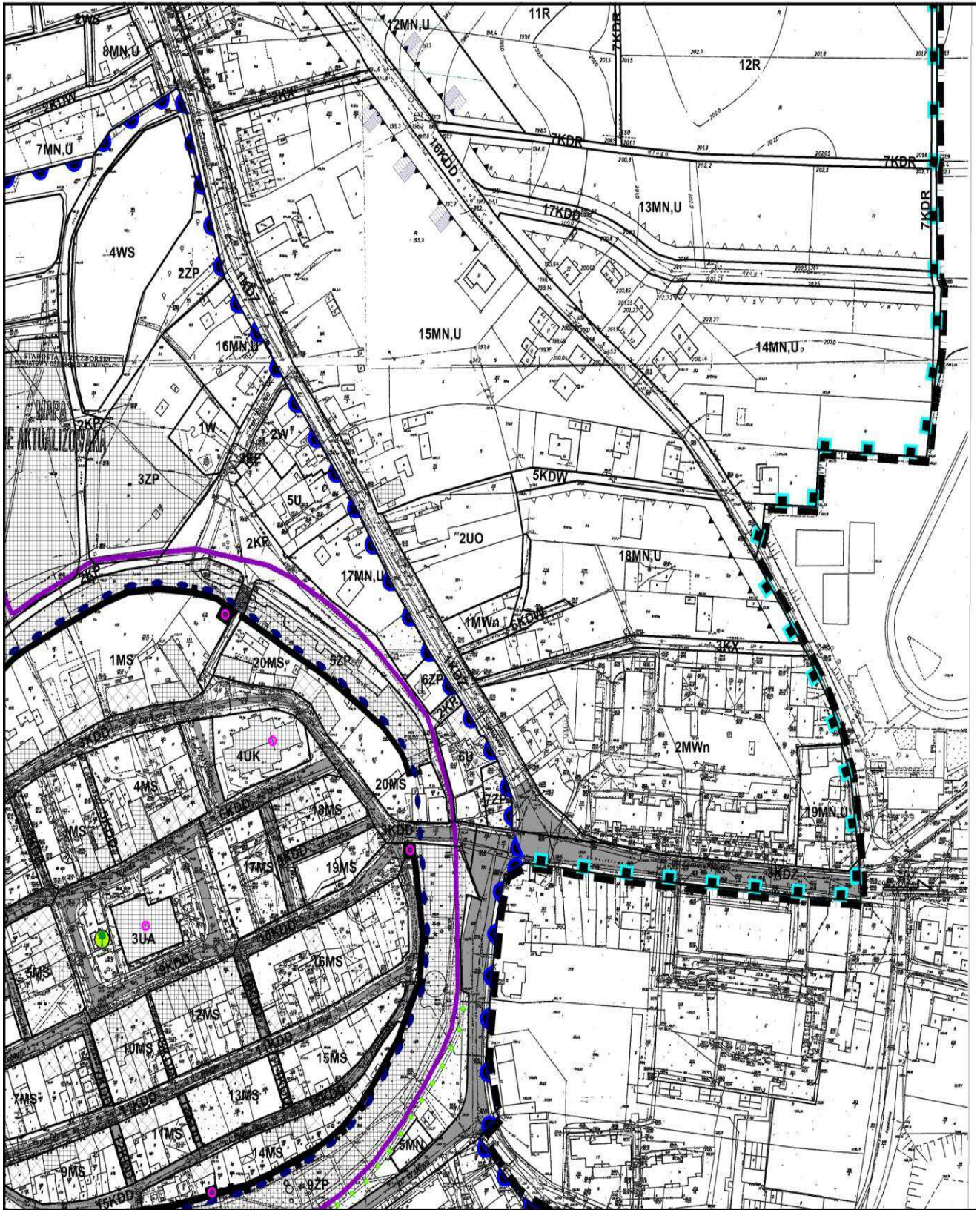
MIASTO BYCZYNA

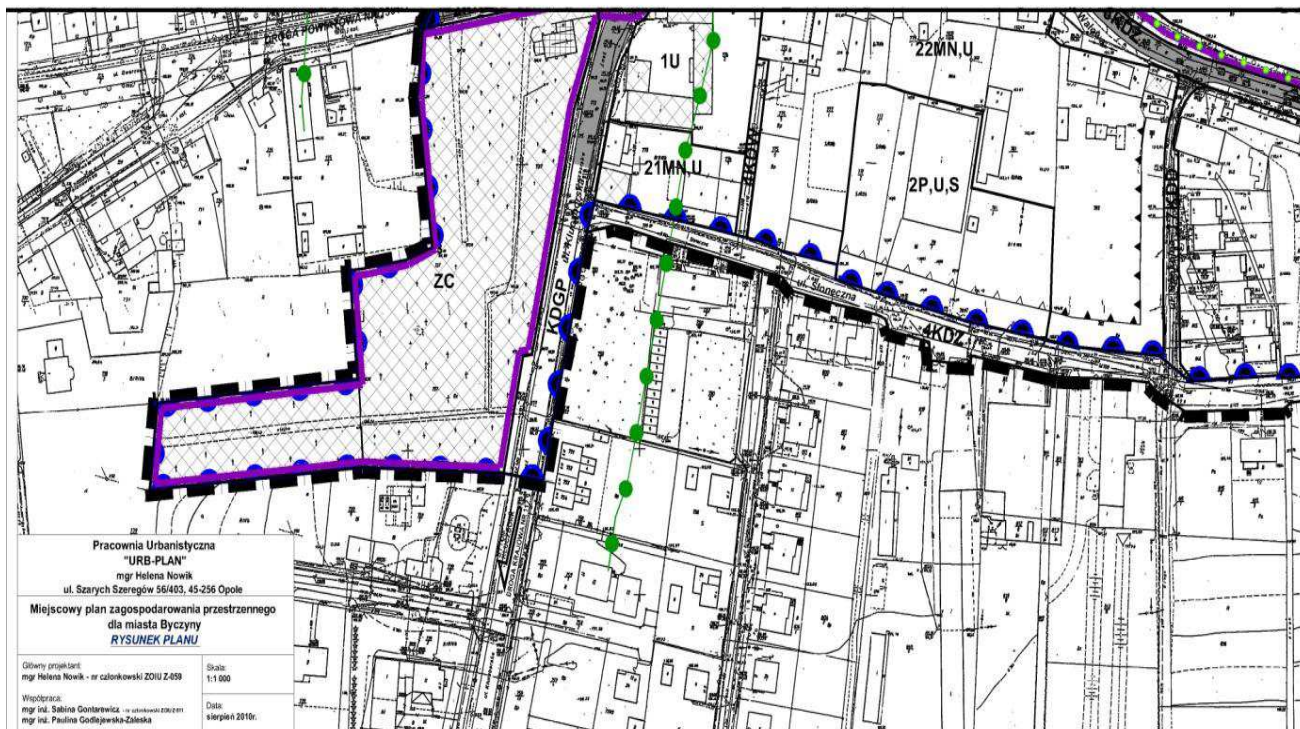
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO *RYSUNEK PLANU - PRZEZNACZENIE TERENÓW*



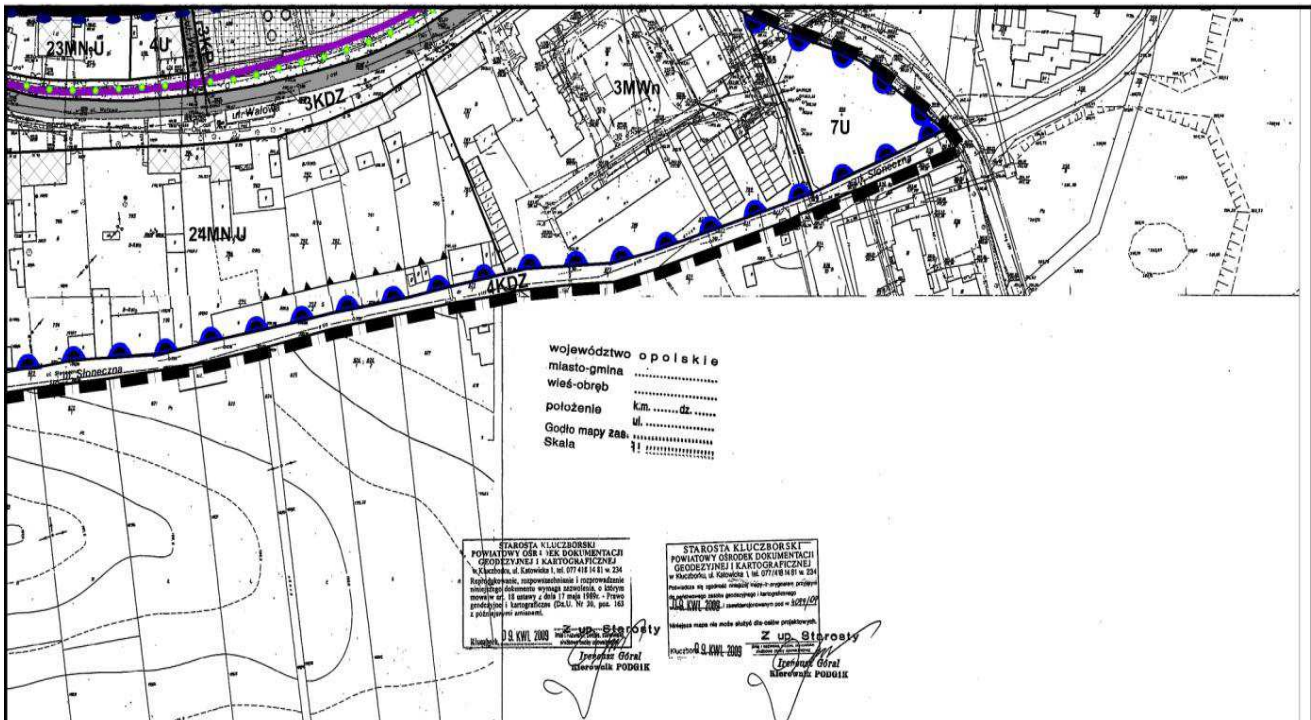








OZNACZENIA:		FUNKCJE I PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
	GRANICE OPRACOWANIA PLANU	MS	TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	MWn	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE	MN,U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEPRACZALNE	MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH:		U	TERENY USŁUG
	GRANICE STREFY "A" ORAZ STREFY "W" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	UO	TERENY USŁUG OŚWIATY
	GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ STREFY "OW" OBSZERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ	UA	TEREN USŁUG ADMINISTRACJI
	GRANICE OBSZARU STAREGO MIASTA CHRONIONEGO WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW	UK	TERENY USŁUG SAKRALNYCH
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	US	TERENY SPORTU I REKREACJI
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW	ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	GRANICE TERENU PROPONOWANEGO JAKO POMNIK HISTORII	ZC	TEREN CMENTARZA



P,U,S	TERENY PRODUKCJI, SKŁADOWANIA, MAGAZYNOWANIA I USŁUG	O	TEREN URZĄDZEŃ GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ
R/RZ	TERENY UŻTKÓW ROLNYCH	E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	TERENY DRÓG:		STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CEMENTARZA
KDGP	GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPESZONEGO		MIEJSCE DOPUSZCZALNYCH WŁĄCZEŃ KOMUNIKACYJNYCH
KDZ	ZBIORCZYCH		OZNACZENIA INFORMACYJNE:
KDD	DOJAZDOWYCH		ZABYTKOWE MURY OBRONNE I BASZTY
KDR	TRANSPORTU ROLNEGO		DOMINANTY LOKALNE
KDW	WEWNĘTRZNYCH		OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
KX	TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH		PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
KP	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH		PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ		PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH
W	TERENY URZĄDZEŃ GOSPODARKI WODNEJ		POMNIK PRZYRODY

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LVIII/428/10
Rady Miejskiej w Byczynie
z dnia 30 września 2010 r.

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

Na podstawie 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Byczynie rozstrzyga, co następuje:

1 Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar miasta w granicach strefy A i B ochrony konserwatorskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1 Zadania własne gminy

- drogi publiczne wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną:

- nowe drogi dojazdowe o parametrach określonych w tekście planu dla dróg publicznych oznaczone symbolami oraz poszerzenia dróg – 7800 m²

- sieć wodociągowa w ciągach ww. dróg o długości – 1200 mb

- sieć kanalizacji sanitarnej w ciągach ww. dróg o długości – 1200 mb

- sieć kanalizacji deszczowej w ciągach ww. dróg o długości 1200 mb

2. Prognozowany koszt realizacji ww. inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- drogi dojazdowe – 858 000 zł

- sieć wodociągowa – 240 000 zł

- sieć kanalizacji sanitarnej – 384 000 zł

- sieć kanalizacji deszczowej 360 000 zł

Razem: 1842 000 zł

13 Sposób realizacji Realizacja ww. zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (ok. 10 lat Zadania realizowane będą siłami własnymi

2.1 Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z prze-

pisami o finansach publicznych Źródłem finansowania zadań określonych w pkt 1 będą:

- dochody własne gminy

- dotacje

- kredyty, pożyczki preferencyjne

- środki pomocowe UE

Przewiduje się, że potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu ww. zadań może przekroczyć 30% nakładu finansowego określonego w pkt 1 i 2.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LVIII/428/10
Rady Miejskiej w Byczynie
z dnia 30 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie do uchwały nr LVIII/428/10 Rady Miejskiej w Byczynie z dnia 30 września 2010 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Byczyny O rozpatrzeniu uwag do projektu planu:

Zgodnie z 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn zm.) Rada Miejska w Byczynie, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza w sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag przez osoby fizyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Byczyna rozstrzyga, co następuje:

1 Burmistrz Byczyna przedłożył Radzie Miejskiej informację, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Byczyny w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 17 maja 2010 r. do 16 czerwca 2010 r. i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj. do dnia 06 lipca 2010 roku zostały zgłoszone dwie uwagi do projektu planu Biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o odrzuceniu uwagi Pana Jarosława Soroczyńskiego rozstrzyga się, co następuje:

1 Odrzucić uwagę pana Jarosława Soroczyńskiego o zmianę przeznaczenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego części ki nr 184/2 i 184/1 w całości z przeznaczenia zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej i usługi. Przedmiotowy teren stanowi kompleks zieleni otaczającej istniejący zbiornik wodny przeznaczonej do ogólnej rekreacji mieszkańców Ponadto teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika, istniejąca zieleń stanowi jego obudowę biologiczną i posiada niekorzystne warunki fizjograficzne do zabudowy.