

**UCHWAŁA NR XXV/227/16
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka –
część północna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą nr XLV/504/14 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna, Rada Miejska w Kluczborku stwierdza i uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przyjętego uchwałą nr XIX/194/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część północna, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje obszar północnej części miasta Kluczborka w granicach administracyjnych, ograniczony od południa ulicami: Wołczyńską, Mickiewicza, Ściegiennego, Zamkową i Katowicką.

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

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) wykaz zabytków architektury objętych ochroną konserwatorską ustaleniami planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu, o którym mowa w ust. 3, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Plan nie określa wymaganych obligatoryjnie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty, tereny i obszary nie występują;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z wyjątkiem terenów MN i MNU, oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;

- 5) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) istniejące linie elektroenergetyczne wysokich napięć;
- 7) projektowane linie kablowe 15 kV;
- 8) czynne gazociągi wysokiego ciśnienia;
- 9) projektowany gazociąg wysokoprężny;
- 10) zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 11) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;
- 12) park wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 13) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 14) zabytki architektury objęte ochroną ustaleniami planu;
- 15) zabytki archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 16) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 17) strefa „K” ochrony krajobrazu;
- 18) współczesny budynek o wysokich walorach architektonicznych;
- 19) pomnik przyrody – aleja cisów;
- 20) pozostałe pomniki przyrody;
- 21) ostoja fauny objęta ochroną;
- 22) potencjalny zasięg oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 23) strefy kontrolowane gazociągów;
- 24) istniejące ciekły na terenach zabudowy;
- 25) trasy przejść pieszych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5. 1. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 2) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **usługi** - działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
 - a) **usługi użyteczności publicznej** – rodzaje usług przypisane budynkom użyteczności publicznej w przepisach budowlanych, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej oraz obiektów handlowych o powierzchni sal sprzedaży większej niż 400 m²,
 - b) **usługi handlu** – usługi handlu detalicznego,
 - c) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku,
 - d) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw,
 - e) **usługi techniczne** – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie,

- f) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
- g) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy;
- 4) **uciążliwości** – zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 5) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie wymagające placów składowych i bazy transportowej oraz nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi a także uciążliwości wykraczających poza granice:
- a) lokalu użytkowego - jeśli lokal ten znajduje się w budynku mieszkalnym,
- b) budynku usługowego – jeśli budynek ten znajduje się w granicach jednej działki z budynkiem mieszkalnym,
- c) działki – jeśli obiekt usługowy znajduje się na działce o funkcji wyłącznie usługowej;
- 6) **zakłady uciążliwe** - zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 8) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji biurowo-administracyjnej i socjalnej na terenie o innym przeznaczeniu podstawowym, związany z obsługą działalności prowadzonej na tym terenie;
- 9) **budynek pomocniczy**:
- a) na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi i technicznymi, służący potrzebom działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie,
- b) na terenach z zabudową mieszkaniową i budynkami zamieszkania zbiorowego – budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych, a także budynek gospodarczo-garażowy i garaż służący potrzebom mieszkańców budynku mieszkalnego lub zamieszkania zbiorowego znajdującego się w granicach tej samej działki budowlanej, nie związany z działalnością gospodarczą;
- 10) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od drogi, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od drogi, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących i pomocniczych;
- 13) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków podstawowych i/lub towarzyszących usytuowanych w linii zabudowy tej samej ulicy, w granicach jednego terenu;
- 14) **budynki sąsiednie** – budynki podstawowe i/lub towarzyszące usytuowane w tym samym ciągu zabudowy na działkach przyległych, a w przypadku braku zabudowy na działkach przyległych – najbliższy taki budynek w tym samym ciągu zabudowy;
- 15) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia zabudowy budynków oraz innych naziemnych obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej, liczona po zewnętrznym obrysie tych obiektów z wyjątkiem obiektów punktowych, takich jak słupy i maszty;
- 16) **rodzaje dachów**:

- a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°,
- b) dach niski - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem powyżej 12° i poniżej 30°,
- c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;

17) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;

18) **elementy drobnej architektury miejskiej** – obiekty małej architektury o funkcji wypoczynkowej, użytkowej i ozdobnej, wzbogacające przestrzeń publiczną, tzw. „meble urbanistyczne”;

19) **przepisy budowlane** – przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290) oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;

20) **przepisy odrębne** – nie wymienione wyżej przepisy ustaw i rozporządzeń oraz przepisy aktów prawa miejscowego powszechnie obowiązujących na terenie województwa opolskiego.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:

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

2) tereny zabudowy usługowej, w tym:

- a) tereny zespołów obiektów usługowych oznaczone, na rysunku planu symbolem **U**,
- b) tereny obiektów użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
- c) tereny obiektów handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**,
- d) tereny obiektów oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
- e) tereny obiektów opieki społecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
- f) tereny obiektów kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**,
- g) tereny obiektów usług motoryzacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKS**,
- h) tereny usług specjalnych oznaczone, na rysunku planu symbolem **UI**,
- i) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

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

4) tereny otwarte (zieleni i wód oraz rolnicze i leśne), w tym:

- a) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,
 - b) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
 - c) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - d) teren zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - e) tereny ogrodów i sadów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
 - f) tereny rolnicze – trwałe użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - g) tereny rolnicze – grunty orne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - h) teren obiektów produkcji roślinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPO**,
 - i) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
- a) teren GPZ, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**,
 - b) tereny wolnostojących stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ee**,
 - c) tereny stacji redukcyjnych gazu, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**,
 - d) tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **K**,
 - e) teren ciepłowni, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **C**;
- 6) tereny komunikacji, w tym:
- a) teren dworca autobusowego i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**,
 - b) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP, KP(UKS)**,
 - c) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kg**,
 - d) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**,
 - e) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGp**,
 - f) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - g) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - h) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - i) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - j) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**,
 - k) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KCP**,
 - l) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
 - m) tereny kolejowe i obiektów drogowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDG, KK/1KDZ, KK/6KDZ, KK/1KDD**.

§ 7. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MWU można lokalizować:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) budynki mieszkalne z usługami w parterze;
- 3) budynki usług użyteczności publicznej;
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU można lokalizować:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;

- 2) budynki mieszkalno-usługowe z jednym lokalem użytkowym i jednym lokalem mieszkalnym o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 3) budynki użyteczności publicznej;
- 4) budynki usługowe inne niż użyteczności publicznej wyłącznie w granicach jednej działki z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie można lokalizować usług pogrzebowych i nocnych lokali, w tym dyskotek, które w powszechnym odczuciu kolidują z funkcją mieszkaniową.

§ 8. Obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami w rozumieniu niniejszej uchwały są: zakłady produkcyjne, w tym przemysłowe i rzemieślnicze, oraz bazy logistyczne, transportowe i budowlane, zakłady usług technicznych i motoryzacyjnych, zakłady komunalne obsługi miasta, a także obiekty handlu hurtowego z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², wraz z budynkami towarzyszącymi i pomocniczymi.

§ 9. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi, przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące oraz lokalizować nowe urządzenia budowlane na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;
- 2) przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru objętego planem, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

§ 10. Istniejące budynki, budowle i urządzenia, o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu, można przebudowywać, rozbudowywać oraz nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli ich funkcjonowanie:

- 1) nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale 3, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów § 15 i § 16;
- 2) spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 11. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 12. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni należy, w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek lub wydzielania nowych działek budowlanych poza terenami przewidzianymi do scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 31 ust. 2;
- 2) zagwarantować możliwość racjonalnego zagospodarowania działek budowlanych i korzystania z obiektów budowlanych z uwzględnieniem określonych w planie ilości miejsc parkingowych oraz wskaźników zagospodarowania działek budowlanych.

§ 13. W celu ochrony walorów estetycznych przestrzeni określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązującą linią zabudowy jest:
 - a) na działkach zabudowanych - linia istniejącej na tej działce zabudowy, tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe i/lub towarzyszące, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

- b) na działkach niezabudowanych - linia najbliższej istniejącej zabudowy, tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe i/lub towarzyszące znajdujące się na najbliższej zabudowanej działce dostępnej z tej samej ulicy,
 - c) w przypadku niezgodności linii zabudowy określonych w lit. a, b z przepisami odrębnymi określającymi wymagane odległości obiektów budowlanych od drogi - linia wyznaczona w najmniejszej dopuszczalnej odległości od drogi;
- 3) przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przy nadbudowie budynków oraz budowie nowych budynków w ciągach zabudowy istniejącej:
- a) wysokość budynku nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiedniego,
 - b) wysokość nowego budynku wolnostojącego powinna mieścić się pomiędzy wysokościami budynków sąsiednich, a w przypadku zabudowy zwartej powinna być taka sama jak budynku przyległego,
 - c) rodzaj dachu budynku nowego lub nadbudowywanego – jak w najbliższym budynku sąsiednim;
- 5) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej zakazuje się nadbudowy pojedynczych segmentów oraz ich rozbudowy i przebudowy zmieniającej geometrię dachu oraz zmieniającej istotnie wygląd elewacji frontowej, w tym rodzaj materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;
- 6) w przypadku budynków wielorodzinnych zakazuje się:
- a) częściowej nadbudowy,
 - b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektoniczne budynku, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji, jak układ, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, balkonów, wygląd okien,
 - c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek;
- 7) stragany, kioski i parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m² mogą być sytuowane tylko w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 8) na wszystkich terenach zabudowy, z wyjątkiem terenów w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się budowę wiat na następujących warunkach:
- a) na działkach budowlanych w granicach terenów mieszkaniowych można budować wiaty nie wymagające pozwoleń na budowę o wysokości do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
 - b) na pozostałych terenach można budować wiaty o wysokości do 5 m, z wyjątkiem terenów P, PU i UKS, gdzie dopuszcza się wiaty o wysokości dostosowanej do potrzeb użytkowych.

§ 14. 1. Ze względu na wysokie walory architektoniczne obejmuje się ochroną architekturę kościoła na terenie 1UKr.

2. Ochrona, o której mowa w ust. 1, polega na zakazie rozbudowy i przebudowy zmieniającej istotnie architekturę budynku, w tym kształt dachu, układ, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15. W celu ochrony jakości środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi określa się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza, powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu MW i MNW – jak dla zabudowy wielorodzinnej,
 - c) dla terenów MNU, MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów UZ – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;
- 6) na terenach położonych w odległości do 50 m od linii kolejowej oraz przy drogach krajowych KDG i KDGp, przy budowie nowych budynków oraz przy przebudowie i remontach istniejącej zabudowy – odpowiednio do zakresu tych prac, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a w przypadku nowych budynków także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych.

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork” wymagającego szczególnej ochrony.

2. W celu ochrony wód podziemnych określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić oraz wyposażyć w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 2) zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej P i PU pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 17. 1. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się trzy pomniki przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych:

- aleja cisów wzdłuż ulicy Byczyńskiej (nr rej. woj. 245),
- olsza czarna w sąsiedztwie warsztatów remontowych PKP (nr rej. woj. 387),
- dąb szypułkowy ul. Chopina 5, dz. nr 153/10 (nr rej. woj. 642).

2. Drzewa, o których mowa w ust. 1, należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zabronione jest prowadzenie robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować ich uszkodzenie lub pogorszenie warunków wegetacji.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem, w granicach terenów 2RZ i 5ZI, występuje cenny obszar przyrodniczy - ostoja fauny.

2. Dla ochrony walorów przyrodniczych obszaru, określa się następujące zakazy i nakazy:

1) zakazuje się w granicach ostoi:

- a) zmian sposobu użytkowania terenu, w tym przekształcania użytków zielonych na grunty orne,
- b) wykonywania robót budowlanych, robót ziemnych oraz innych mogących spowodować zniszczenie występującej tu roślinności lub pogorszenie warunków jej wegetacji;

2) do urządzenia zieleni izolacyjnej na terenie 5ZI należy wykorzystać rodzime nieekspansywne gatunki roślin.

§ 19. 1. Tworzy się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą historycznie ukształtowany układ zieleni parkowej z zabytkowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

2. Dla strefy określa się następujące zasady ochrony:

1) zakaz nowej zabudowy oraz nowych trwałych nawierzchni, w tym na potrzeby komunikacji (parkingi, dojazdy), z wyjątkiem terenu 2MWU;

2) należy:

- a) zachować i chronić istniejące drzewa, oraz odtwarzać w razie koniecznych wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych,
- b) zachować układ i tożsamość istniejącego założenia parkowego przy pracach renowacyjnych i uzupełnianiu istniejącej zieleni,
- c) poprawić estetykę zagospodarowania terenu 2MWU w nawiązaniu do zagospodarowania otaczającego parku poprzez wykonanie estetycznych nawierzchni i urządzenie zieleni na nawierzchniach nieutwardzonych.

§ 20. Dla ochrony i podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru objętego planem określa się następujące nakazy:

- 1) zachowania i ochrony wszystkich starodrzewów, w tym przydrożnych i na posesjach zabudowanych, z dopuszczeniem wycinki tylko jeśli jest to konieczne ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa;
- 2) wprowadzania wzdłuż cieków zadrzewień i zakrzewień z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 21. 1. Tworzy się strefę „A” ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowy układ urbanistyczny Zespołu Staromiejskiego miasta Kluczborka z okresu średniowiecznej lokacji, w której obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej.

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

- 1) zachowuje się historyczny układ przestrzenny, w tym: historyczny układ parcelacyjny i zasady zagospodarowania parceli, przebiegi ulic i przechodów, place, przekroje i nawierzchnie ulic, układ kwartałów zabudowy i historyczne linie zabudowy oraz kompozycję układów zieleni;
- 2) nową zabudowę należy kształtować na zasadach dobrej kontynuacji, tj. gabaryty i charakter projektowanej zabudowy, w tym w szczególności liczba kondygnacji, kształt dachu oraz podziały architektoniczne elewacji (liczba osi) powinny odpowiadać charakterowi historycznej zabudowy;
- 3) w przypadku odkrycia w trakcie prac archeologicznych w obrębie działek niezagospodarowanych reliktywów historycznej zabudowy miasta, w szczególności zachowanych fragmentów piwnic i/lub fundamentów, należy je – w miarę możliwości – zaadaptować do nowego obiektu;
- 4) należy uporządkować i zagospodarować wnętrza kwartałów zabudowy zachowując ich zabytkowy charakter;

- 5) przy obiektach budowlanych zniekształcających historyczne założenie urbanistyczne, tj. usytuowanych niezgodnie z historycznym układem zabudowy, zakazuje się wykonywania robót budowlanych z wyjątkiem remontów i rozbiórki;
- 6) zakazuje się:
 - a) wprowadzania współczesnych elementów zabudowy i zagospodarowania terenów oraz obiektów generujący wzmożony ruch pojazdów i wymagających dużej ilości miejsc parkingowych,
 - b) budowy obiektów tymczasowych;
- 7) realizacja posadzek z drobnowymiarowych elementów z preferencją elementów kamiennych lub imitujących kamień;
- 8) w zakresie sytuowania elementów drobnej architektury miejskiej należy stosować się do ustaleń określonych w § 27.

§ 22. 1. Tworzy się strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmujące obszary o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej z dużą ilością budynków zabytkowych, w tym:

- 1) tereny obejmujące części dwóch najstarszych przedmieść: polskiego i niemieckiego, z granicą na tyłach parcel wzdłuż ulic: Katowickiej i Mickiewicza;
- 2) tereny obejmujące historyczne układy urbanistyczne zespołów zabudowy przy ulicy Byczyńskiej, w tym:
 - a) układ urbanistyczny zespołu zabudowy jednorodzinnej pomiędzy ulicami Ossowskiego i Słowackiego,
 - b) wewnątrz urbanistyczne ulicy Byczyńskiej na odcinku pomiędzy ulicami Słowackiego i Sienkiewicza.

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

- 1) w strefach obejmujących tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1, należy zachować historyczną kompozycję przestrzenną, tj. układ ulic, historyczne linie zabudowy i formy komponowanej zieleni, w szczególności należy utrzymać:
 - a) rozplanowanie zabudowy otaczającej Plac Niepodległości,
 - b) ulice w ich dzisiejszym przebiegu i liniach rozgraniczających,
 - c) Aleję Wodną w formie ciągu pieszego (przykryty ciek wyznaczający historyczną północną granicę zachodniego przedmieścia),
 - d) układ zabudowy wzdłuż ulic, w tym historyczną linię zabudowy oraz historyczną skalę zabudowy,
 - e) starodrzew wraz z koniecznością uzupełniania ubytków,
 - f) historyczne podziały parcelacyjne (podziały katastralne) lub co najmniej ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, mała architektura);
- 2) w strefie obejmującej układ urbanistyczny, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, należy zachować:
 - a) podziały parcelacyjne (podziały katastralne),
 - b) jednolitą formę architektoniczną budynków;
- 3) w strefie obejmującej wewnątrz urbanistyczne, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, należy zachować:
 - a) układ i jednorodną formę zabudowy kształtującej to wewnątrz,
 - b) sposób zagospodarowania terenów zieleni przed budynkami, w tym przede wszystkim zachowanie i odtwarzanie alei cisów (pomnika przyrody).

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:

- 1) stare miasto – nr rejestru 40/49;
- 2) zabytki architektury:

- mury miejskie z basztą bramną „Krakowską”, ob. wieża ciśnień (XV/XVI w., 1932 r.) – nr rejestru: 810/64
- dom (kamienica) ul. Grunwaldzka 3 – nr rejestru: 75/2008
- budynek więzienia wraz z murem, przyległymi budynkami gospodarczymi, bramami i dwoma wieżyczkami, ul. Katowicka 4 (1900 r.) – nr rejestru: 2348/95
- Dom Zakonny Zgromadzenia Sióstr św. Józefa, ul. Klasztorna 3 – nr rejestru: 126/2010
- dom (kamienica), ul. Mickiewicza 17 – nr rejestru: 79/2009
- kamienica, Pl. Niepodległości 6 – nr rejestru: 122/2010
- kamienica, Pl. Niepodległości 7 – nr rejestru: 1317/66
- kamienica, Pl. Niepodległości 8 – nr rejestru: 197/2012
- dom, Rynek 20 (XVIII/XIX w.) – nr rejestru: 1298/66
- dom, Rynek 21 – nr rejestru: 2381/98
- dom mieszkalny (kamienica czynszowa) ul. Sienkiewicza 2 – nr rejestru: 190/2012
- kamienica, ul. Sybiraków 1 – nr rejestru: 120/2010
- dom, ul. Ściegiennego 11 – nr rejestru: 99/2009
- dom, ul. Ściegiennego 13 – nr rejestru: 1310/66
- dom, ul. Ściegiennego 15 – nr rejestru: 160/2011
- dom, ul. Waryńskiego 14 – nr rejestru: 194/2012
- budynek, ul. Wolności 6 (1880 r.) – nr rejestru: 2099/84
- dom (kamienica), ul. Wolności 9 – nr rejestru: 74/2008
- dom (kamienica), ul. Wolności 25 – nr rejestru: 181/2011
- dawny zakład dla ubogich, ul. Zamkowa 6 i 8 (1778, odbud. 1819) – nr rejestru: 814/64;

3) park ul. Wołczyńska 25 – nr rejestru 139/86;

4) zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne nr 1 – stare miasto, nr rejestru: 40/49.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków, w szczególności na wszystkie roboty budowlane na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 oraz przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, a także na wszystkie roboty ziemne oraz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, jest wymagane uzyskanie pozwolenia organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

3. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, określa się następujące zasady ochrony:

- 1) na terenie starego miasta, objętego ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej typu „A”, należy stosować się do zasad ochrony określonych w § 21;
- 2) zabytki architektury należy zachować, w miarę możliwości, w pierwotnym stanie; w przypadku remontów należy zachować rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian oraz wszystkie detale architektoniczne, a w przypadku wymiany witryn, okien i drzwi należy zachować bądź przywrócić pierwotną wielkość otworów okiennych, tradycyjne podziały skrzydeł, oraz istniejące dekoracje powiązane z tymi otworami: obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki;
- 3) w przypadku budynku dawnego zakładu dla ubogich ul. Zamkowa 8 wymagane przywrócenie funkcji usługowej, ewentualnie usługowo-mieszaniowej;
- 4) w parku przy ul. Wołczyńskiej 25 należy zachować historyczne założenie parkowe, w tym istniejący drzewostan, krzewy ozdobne oraz niewielki ogródek ozdobny przylegający od wschodu do elewacji

bocznej rezydencji; dopuszcza się wymianę istniejących drzew i krzewów, jeśli jest to niezbędne ze względów sanitarnych, przy zachowaniu układu i gatunku roślin.

4. Zakazuje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, umieszczania obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury szpecących teren i przysłaniających zabytek.

§ 24. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego. Wykaz zabytków architektury objętych ochroną konserwatorską ustaleniami planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) należy zachować historyczną (pierwotną) formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych a także dobrze zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wewnątrz;
- 2) dopuszcza się wyłącznie zmiany przywracające pierwotny wygląd budynków.

§ 25. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- stanowisko archeologiczne nr 8 – punkt osadniczy: neolit, punkt osadniczy: okres rzymski,
- stanowisko archeologiczne nr 9 – ślad osadniczy: pradzieje, ślad osadniczy: wczesne średniowiecze, punkt osadniczy: późne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr 12 – ślad osadniczy: średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr 23 – punkt osadniczy: IX-X wiek, osada: XIV-XV wiek.

2. Roboty ziemne oraz zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w miejscach stanowisk archeologicznych należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i zasady oraz warunki sytuowania ogrodzeń

§ 26. 1. Za przestrzenie publiczne uznaje się: plac na terenie KPP, tereny ulic, tereny ciągów pieszych, tereny parkingów KP oraz tereny zieleni parkowej ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) sytuowania tablic i urządzeń reklamowych z wyłączeniem słupów i tablic ogłoszeniowych oraz elementów informacji turystycznej, jak tablice informacyjne, drogowskazy i mapy;
- 2) na terenach ulic i ciągów pieszych – sytuowania słupów, tablic, znaków drogowych, obiektów małej architektury oraz schodów, pochylni lub ramp, w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia.

3. Chodniki w liniach rozgraniczających ulic i ciągi piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

§ 27. Elementy drobnej architektury miejskiej w przestrzeniach publicznych na obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej powinny mieć spójną stylistykę dostosowaną do zabytkowego charakteru tych przestrzeni.

§ 28. Dla ogrodzeń sytuowanych od strony przestrzeni publicznych określa się następujące warunki:

- 1) należy stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m;
- 2) jeśli na działce sąsiedniej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość;
- 3) zakazuje się:

- a) ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem filarów przy bramach i furtkach, murków wydzielających miejsca pojemników na odpady, elementów ochrony akustycznej przy drogach klasy głównej i głównej ruchu przyspieszonego,
- b) ogrodzeń z azurowych prefabrykatów betonowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 29. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustalone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków odpowiednio do zakresu rozbudowy, a także do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także w przypadku odbudowy istniejących obiektów, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki.

5. Jeśli w ustaleniach szczegółowych określono wymaganą minimalną wysokość budynków większą niż jedna kondygnacja, to wysokość ta dotyczy głównej bryły budynków; dopuszcza jedną kondygnację w częściach budynków wychodzących poza jego główną bryłę i nie przekraczających 30% powierzchni zabudowy.

6. Określona w ustaleniach szczegółowych szerokość elewacji frontowej dotyczy budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

7. Określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą punktowych oraz liniowych nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Określa się minimalną ilość miejsc do parkowania (mp) w granicach działki budowlanej:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
- 2) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom;
- 3) domy opieki społecznej – 1 mp/15 łóżek, ale nie mniej niż 3 mp;
- 4) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1 mp/20 łóżek;
- 5) obiekty biurowe i administracji – 1 mp/40 m² pow. użytkowej;
- 6) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/30 m² pow. użytkowej;
- 7) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 8) sklepy powyżej 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/30 m² pow. użytkowej;
- 9) kościoły - 1 mp/40 miejsc siedzących;
- 10) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1 mp/50 m² pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1 mp/15 odwiedzających;
- 11) baseny kąpielowe otwarte – 1 mp/300 m² pow. terenu;
- 12) baseny kąpielowe zamknięte – 1 mp/5 szafek na odzież + 1mp/15 odwiedzających;
- 13) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1 mp/15 odwiedzających;
- 14) kręgielnie – 1 mp/1tor;

- 15) restauracje – 1 mp/8 m² pow. sali dla gości;
- 16) salony gry – 1 mp/20 m² pow. użytkowej Sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
- 17) hotele, pensjonaty, schroniska – 1 mp/4 łóżka;
- 18) schroniska młodzieżowe – 1 mp/10 łóżek;
- 19) szpitale – 1 mp/3 łóżka;
- 20) szkoły podstawowe – 1 mp/30 uczniów;
- 21) szkoły średnie – 1 mp/25 uczniów + 1mp/10 uczniów powyżej 18 roku życia;
- 22) szkoły wyższe 1 mp/4 studentów;
- 23) przedszkola, żłobki – 1 mp/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
- 24) młodzieżowe domy kultury – 1 mp/15 odwiedzających;
- 25) hurtownie, przedsiębiorstwa, obiekty produkcyjne -1 mp/70 m² pow. użytkowej lub 1 mp/3 osoby zatrudnione;
- 26) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 27) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
- 28) myjnie samochodowe – 1 mp/1 stanowisko do mycia;
- 29) ogrody działkowe 1 mp/3 ogródki.

2. Na działkach wielofunkcyjnych wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

3. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 5, należy rozumieć budynki wolnostojące oraz lokale wbudowane.

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

5. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

6. Ustalenie ust. 5 nie dotyczy działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.

7. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 5, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
- 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

9. Przy budynkach usług użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

§ 31. 1. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów, na których istnieje taka potrzeba i konieczność, określają ustalenia szczegółowe.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek nie dotyczą działek wydzielanych pod przepompownie ścieków, stacje transformatorowe i stacje redukcyjne gazu, o których mowa w § 41 ust. 3, § 43 ust. 3 i § 44 ust. 2.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 32. W potencjalnym zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tj. w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu roboczego, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz obiektów małej architektury i elementów zagospodarowania terenu o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, z wyjątkiem ścieżek pieszo-rowerowych łączących tereny po obu stronach linii.

§ 33. Wzdłuż czynnych gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i zabudowie związane ze strefami kontrolowanymi, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640), tj. na obszarach wyznaczonych po obu stronach osi gazociągów o łącznej szerokości:

- 1) w przypadku gazociągu DN 100 PN 6,3 MPa – 4 m;
- 2) w przypadku gazociągu DN 500 PN 6,3 MPa – od 4 do 130 m, w zależności od rodzaju obiektów terenowych.

§ 34. 1. Wzdłuż cieków na terenach WS obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki wodnej, w tym zakazane jest grodzenie nieruchomości przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwianie przechodzenia przez ten obszar.

2. Należy zachować istniejące cieki na terenach zabudowy, z możliwością przykrycia ich koryt przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 35. Należy zachować przejścia piesze na trasach przejść pieszych określonych na rysunku planu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 36. Ustala się adaptację istniejących ulic i dróg oraz ich przebudowę i rozbudowę w zakresie zapewniającym obsługę komunikacyjną terenów istniejącego i planowanego zainwestowania oraz poprawę warunków ruchu.

§ 37. 1. Obsługa komunikacyjna terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, określonych na rysunku planu - bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej - w ograniczonym zakresie, wg ustaleń szczegółowych.

2. Parametry dróg, w tym szerokość w liniach rozgraniczających, określają ustalenia szczegółowe.
3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.
4. Na terenach ulic dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę ogrodzeń w granicach istniejących działek budowlanych.

§ 38. Nowe i przebudowywane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w tym należy wykonać: zjazdy z chodników - obowiązkowo, sygnalizację - w miarę potrzeb.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 39. 1. Istniejące na obszarze objętym planem czynne sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

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

4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej - z zastrzeżeniem § 46 ust.1 – należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic nieruchomości.

§ 40. 1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną zaopatrywaną w wodę z ujęć zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta (ujęcia „nowe” oraz ujęcia „Chocianowice” i „Bąków”), z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Zaopatrzenie w wodę zakładów przemysłowych na terenach P i PU możliwe również:

- 1) do celów produkcyjnych i bytowych - z ujęć zakładowych;
- 2) do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów (np. utrzymania terenów zielonych) - przez przechwytywanie wód opadowych, podczyszczeniu i retencjonowaniu w zbiornikach przeznaczonych na ten cel.

3. Ustalenia w ust. 1 i 2 nie ograniczają prawa do zwykłego korzystania z wody podziemnej, wynikającego z przepisów odrębnych.

§ 41. 1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej. Zakazuje się budowy nowych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem terenów 11MN i 3UR.

2. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe w przypadku określonym w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach planowanego zainwestowania, w sposób nie kolidujący z tym zainwestowaniem, i wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej wymaga uprzedniego podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

§ 42. 1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych oraz do zbiorników, których mowa w § 40 ust. 2 pkt 2.

2. Ustalenie w ust. 2 nie ogranicza prawa odprowadzania wód opadowych na własny teren zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wody opadowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy oczyścić przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

§ 43. 1. Istniejący GPZ do zachowania.

2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.

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

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

5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego należy zastępować liniami kablowymi.

6. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.

7. Projektuje się nowe kablowe sieci elektroenergetycznych SN o przebiegu określonym na rysunku planu.

8. Na wszystkich terenach z zabudową możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych.

9. Na terenach P, PU i C dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej jako dodatkową działalność gospodarczą, przy czym moc urządzeń wytwarzających energię nie może przekraczać 100 kW.

§ 44. 1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Dopuszcza się rozbudowę średnioprężnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji redukcyjno-pomiarowych. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

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

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 39 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

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

2. Nowe budynki mogą być również ogrzewane przez lokalne i indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.

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

§ 47. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi, i wywóz na komunale składowisko odpadów w Gotartowie.

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

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieru-chomości

§ 49. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 30% - dla wszystkich terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej,
- 1% - dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

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

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty określone w § 8, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi handlu towarzyszące prowadzonej działalności produkcyjnej lub składowej,
 - b) usługi służące obsłudze firm,
 - c) usługi służące obsłudze pracowników i klientów;

2) zakazuje się lokalizacji mieszkań;

3) obowiązują ograniczenia w potencjalnym zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 110 kV określone w § 32.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

a) obsługa terenów 3P – z drogi 6KDZ jednym zjazdem na każdy teren, dopuszcza się również obsługę przez przyległy teren 1P,

b) obsługa z ulicy Byczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami;

2) w granicach działek budowlanych należy:

a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych,

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

c) na terenie 2P - urządzić pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 5000 m²;

5) wysokość zabudowy:

a) budynki podstawowe tj. produkcyjne, magazynowe i składowe oraz obiekty budowlane nie będące budynkami – do 20 m, z zastrzeżeniem lit b,

b) instalacje przemysłowe i urządzenia techniczne – odpowiednio do potrzeb użytkowych i technologicznych,

c) budynki towarzyszące – do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20 m;

6) rodzaj dachów dowolny z zastrzeżeniem § 13 pkt 4 lit. c.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty określone w § 8 oraz obiekty usługowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 2:

a) usługi handlu towarzyszące prowadzonej działalności produkcyjnej lub składowej,

b) usługi służące obsłudze firm,

c) usługi służące obsłudze pracowników i klientów,

d) na terenach 1 PU, 3PU, 5PU i 6PU – usługi użyteczności publicznej z wyłączeniem obiektów usługowych dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu na podstawie przepisów odrębnych, oraz usługi zakwaterowania turystycznego: hotele, motele, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe,

e) na terenach 2PU – produkcję roślinną,

f) na terenach 3PU – usługi handlu w obiektach o powierzchni sali sprzedaży do 2000 m²,

g) na terenach 4 PU – usługi bytowe,

h) mieszkania właścicieli lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) zakładów uciążliwych,

b) na terenach 1PU 4PU i 6PU – baz transportowych, usług motoryzacyjnych, placów składowych;

3) mieszkania, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. h, można realizować w lokalach wydzielonych w budynkach podstawowych lub towarzyszących, a na terenach 4PU – również w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych towarzyszących działalności produkcyjnej lub usługowej, przy czym dopuszcza się jeden taki budynek w granicach nieruchomości.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami:

a) obsługa z ulicy Katowickiej (1KDGp) istniejącymi zjazdami,

b) nowe zjazdy z ulicy Byczyńskiej i Wołczyńskiej (KDG) możliwe na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) w granicach działek budowlanych należy:

a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych; dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich położonych w granicach tego samego terenu,

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

c) urządzić ciągi zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej MW i MN;

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2500 m²;

5) wysokość zabudowy:

a) na terenach 4PU – do 2 kondygnacji nadziemnych możliwością trzeciej w poddaszu i nie więcej niż 7, a w przypadku budynków z wysokim dachem 11 m,

b) na terenie 6PU – jedna kondygnacja i nie więcej niż 6 m,

c) na pozostałych terenach – do trzech kondygnacji i nie więcej niż 16 m;

6) rodzaj dachów dowolny z zastrzeżeniem § 13 pkt 4 lit. c.

4. Dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21, § 22 i § 24.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny obiektów usług rzemiosła, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UR, 2UR, 3UR**.

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

1) dopuszcza się:

- a) usługi techniczne,
- b) usługi handlu uzupełniające funkcję podstawową,
- c) budynki pomocnicze;

2) zakazuje się działalności powodującej uciążliwości wykluczające lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

3. Mieszkania, o których mowa w ust. 2, można realizować w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalno-usługowych lub w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym dopuszcza się jeden taki budynek w granicach nieruchomości.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady zagospodarowania działek budowlanych oraz kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 5:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami;

- a) obsługa z ulic Byczyńskiej i Wołczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami,
- b) nowy zjazd z ulicy Katowickiej (IKDGp) możliwy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) w granicach działek budowlanych należy:

- a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych i/lub w budynkach pomocniczych,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) urządzić ciągi zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej MN;

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,8/0,2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m²;

5) wysokość budynków mieszkalno-usługowych i mieszkalnych:

- a) na terenach 1UR i 3UR – jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 5 m, a w przypadku budynków z wysokim dachem – 9 m,
- b) na terenach 2 UR – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 7 m, a w przypadku budynków z wysokim dachem – 11 m;

6) wysokość pozostałej zabudowy – do 5 m, a w przypadku budynków pomocniczych z wysokim dachem – 7 m;

7) rodzaj dachów - niskie, płaskie, a w budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych oraz towarzyszących im budynkach pomocniczych dopuszcza również dachy wysokie;

8) budynki pomocnicze można realizować wyłącznie jako obiekty stałe, wykończone takim rodzajem materiałów jak budynek podstawowy.

5. Dla budynku zabytkowego stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 24.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy usługowej

§ 53. 1. Wyznacza się tereny zespołów obiektów usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zespoły budynków usług użyteczności publicznej z następującymi dopuszczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi bytowe,
 - b) usługi zakwaterowania turystycznego: hotele, motele, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe,
 - c) na terenach 2U i 3U - stacje obsługi pojazdów, w tym myjnie samochodowe,
 - d) na terenach 3U sklepy o powierzchni sal sprzedaży do 700 m²,
 - e) drogi wewnętrzne, place, parkingi naziemne i piętrowe, skwery;
- 2) możliwa lokalizacja pojedynczych budynków usługowych w granicach działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic, z następującymi ograniczeniami:
 - a) obsługa z ulic 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ jednym zjazdem na działkę budowlaną,
 - b) zjazdy z ulic 2KDZ i 3KDZ na teren 4U tylko na odcinkach prostych;
- 2) na terenach 1U i 2U należy elementy zagospodarowania działek budowlanych przeznaczone dla klientów, tj. parkingi, dojścia piesze i zieleńce, tak projektować, aby tworzyły jeden spójny układ z elementami zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) dla terenów 3U wymagane uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek budowlanych powiązań z elementami zagospodarowania zrealizowanymi wcześniej na działkach sąsiednich oraz na terenach 8MW i 9MW, w szczególności z ciągami komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, parkingami i układami zieleni;
- 4) dla terenu 4U wymagane uwzględnienie w projekcie zagospodarowania terenu powiązań z elementami zagospodarowania terenu na przyległym terenie 6MWU, w szczególności z ciągami komunikacji pieszej, rowerowej i układami zieleni;
- 5) w granicach działek budowlanych należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych; dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich położonych w granicach tego samego terenu,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) urządzić ciągi zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej MW i MN;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/1,0;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 3U - 2 ha,

- b) na pozostałych terenach – 4000 m²;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) na terenach 3U i 4U – do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m,
 - b) na pozostałych terenach – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m;
- 9) rodzaj dachów:
 - a) płaskie, niskie,
 - b) dopuszcza się dachy o formie niekonwencjonalnej, wynikającej z zastosowanych elementów konstrukcyjnych.

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

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi bytowe,
 - b) usługi rzemiosła z wyjątkiem usług technicznych,
 - c) usługi zakwaterowania turystycznego: hotele, motele, schroniska turystyczne, domy wycieczkowe, pensjonaty, oraz internaty,
 - d) mieszkania właścicieli firm lub służbowe wydzielone w budynkach podstawowych,
 - e) na terenach 7UP obiekty handlowe o powierzchni sali sprzedaży do 2000 m²;
- 2) z wyjątkiem terenów 6UP, 7UP zakazuje się parterowych obiektów handlowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami:
 - a) obsługa z ulicy Katowickiej ((1KDGp) i Wołyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami,
 - b) obsługa z ulic 1KDZ i 2KDZ jednym zjazdem na działkę budowlaną;
- 2) w granicach działek budowlanych należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych; dla terenów 1UP oraz 3UP dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy urządzić atrakcyjne przestrzenie o charakterze publicznym (ogólnodostępne) z estetyczną nawierzchnią utwardzoną, zielenią ozdobną oraz dekoracyjną małą architekturą;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m².

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) dla terenów 1UP - zakaz lokalizacji nowych budynków;

2) dla terenów 2UP:

- a) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
- b) dachy płaskie;

3) dla terenów 3UP:

- a) wysokość budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m, a w przypadku dachów wysokich 16 m,
- b) dachy - wysokie lub płaskie;

4) dla terenu 4UP:

- a) wysokość budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy Mickiewicza (1KDZ) od trzech do pięciu kondygnacji z uwzględnieniem ustalenia § 13 pkt 4 lit. b,
- b) wysokość pozostałych budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m,
- c) dachy budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy Mickiewicza (1KDZ) zgodnie z ustaleniem § 13 pkt 4 lit. c,
- d) dachy pozostałych budynków – płaskie;

5) dla terenu 5UP:

- a) wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
- b) dach wysoki;

6) dla terenu 6UP:

- a) wysokość budynków sytuowanych w linii zabudowy - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m, pozostałych budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m,
- b) dachy płaskie;

7) dla terenów 7UP, 8UP:

- a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m,
- b) dachy płaskie.

5. Dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21-24.

§ 55. 1. Wyznacza się tereny obiektów handlu oznaczone, na rysunku planu symbolami **1UH, 2UH, 3UH, 4UH, 5UH, 6UH, 7UH, 8UH**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki usługowe o funkcji handlowej, z dopuszczeniem:

- 1) usług bytowych, gastronomicznych i innych usług użyteczności publicznej uzupełniających funkcję podstawową i niekolizyjnych z tą funkcją;
- 2) na terenach 1UH - usług motoryzacyjnych i stacji paliw jako uzupełnienie funkcji podstawowej;
- 3) na terenach 3UH i 4UH - handlu hurtowego z budynkami towarzyszącymi, z wyłączeniem handlu materiałami wymagającymi placów składowych, jak materiały budowlane, materiały do produkcji rolnej, opał;
- 4) na terenach 5UH i 6UH - targowisk z budynkami towarzyszącymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami:
 - a) obsługa z ulic Byczyńskiej i Wołczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami,

- b) obsługa z ulic 1KDZ i 3KDZ jednym zjazdem na działkę budowlaną,
 - c) obsługa terenu 5UH - z ulicy Moniuszki (1KDZ) istniejącym zjazdem oraz z ulicy Wolności przez teren 1KS;
- 2) w granicach działek budowlanych należy:
- a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych i/lub podziemnych; dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich, przy czym dopuszczenie nie dotyczy terenów 1UH i 4UH,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy urządzić atrakcyjne przestrzenie charakterze publicznym (ogólnodostępne) z ozdobną nawierzchnią utwardzoną i zielenią;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,5/0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m².

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) dla terenów 1 UH:
- a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się dachy o formie niekonwencjonalnej, wynikającej z zastosowanych elementów konstrukcyjnych;
- 2) dla terenów 2 UH:
- a) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) dachy płaskie,
 - c) zakaz rozbudowy oraz przebudowy zmieniającej istotnie formę architektoniczną istniejących budynków usługowych, w tym geometrię dachów;
- 3) dla terenu 3UH:
- a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m, a w przypadku dachów wysokich 12 m,
 - b) dachy budynków w ciągu zabudowy ulicy Waryńskiego - płaskie lub wysokie dwu lub czterospadaowe o symetrycznym układzie głównych połaci, dachy pozostałych budynków dowolne;
- 4) dla terenów 4 UH:
- a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m, a w przypadku dachów wysokich 16 m,
 - b) dachy budynków w ciągu zabudowy ulic: Byczyńskiej, Waryńskiego i Żeromskiego - płaskie lub wysokie dwu lub czterospadaowe o symetrycznym układzie głównych połaci, dachy pozostałych budynków dowolne;
- 5) dla terenu 5 UH:
- a) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m,

- b) wysokość straganów do 3,5 m,
 - c) dachy budynków dowolne, ale takiego samego rodzaju na całym terenie,
 - d) dla targowiska wymagane zagospodarowanie terenu obejmujące budowę estetycznej nawierzchni, jednakowych stałych straganów oraz jednorodnych w charakterze elementów małej architektury, jak: latarnie, kosze na śmieci, ławki, kwiatony,
 - e) dopuszcza się kioski oraz parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m² wyłącznie z elementów rozbieralnych;
- 6) dla terenu 6 UH:
- a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m, a w przypadku dachów wysokich 16 m,
 - b) wysokość straganów do 3,5 m,
 - c) dachy budynków dowolne, ale takiego samego rodzaju na całym terenie,
 - d) dla targowiska wymagane zagospodarowanie terenu obejmujące budowę estetycznej nawierzchni, jednakowych stałych straganów oraz jednorodnych w charakterze elementów małej architektury, jak latarnie, kosze na śmieci, ławki, kwiatony,
 - e) na targowisku dopuszcza się kioski oraz parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m² wyłącznie z elementów rozbieralnych;
- 7) dla terenu 7 UH:
- a) wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m, a w przypadku dachu wysokiego 16 m,
 - b) dach płaski lub wysoki dwu lub czterospadowy, o symetrycznym układzie głównych połąci;
- 8) dla terenu 8UH:
- a) wysokość budynków – jedna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 5 m przy dachu płaskim i 9 m przy dachu wysokim,
 - b) dachy płaskie i wysokie.

5. Dla terenu położonego w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21-24.

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

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki usługowe o funkcji oświatowej i wychowawczej – szkoły i przedszkola, z dopuszczeniem na terenach 1UO:

- 1) towarzyszących obiektów sportowych;
- 2) internatów przyszkolnych;
- 3) mieszkań służbowych w budynkach podstawowych i internatach;
- 4) budynków pomocniczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne określone na rysunku planu, z następującymi ograniczeniami:
 - a) obsługa z ulicy Byczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami,
 - b) zakaz zwiększania ilości zjazdów z ulic 1KDZ;
- 2) w granicach terenów należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych i/lub podziemnych oraz w budynkach pomocniczych, o których mowa w ust. 2, pkt 4,

- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) urządzić ciągi zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej MW i MN;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy:
 - na terenach 1UO – 0,75/0,1,
 - na terenach 2UO – 0,5/0,1;

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6:

1) dla terenów 1 UO:

- a) wysokość budynków innych niż pomocnicze do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
- b) wysokość budynków pomocniczych do 5 m, a w przypadku dachów wysokich 6 m,
- c) dachy w budynkach innych niż pomocnicze: w ciągu zabudowy ulicy Byczyńskiej wysokie dwu lub czterospadowe o symetrycznym układzie głównych połąci, dachy pozostałych budynków dowolne,
- d) dachy w budynkach pomocniczych płaskie lub jak w budynkach podstawowych,
- e) budynki pomocnicze można realizować wyłącznie jako jeden - w granicach działki budowlanej - budynek stały, z odpowiednią do faktycznych potrzeb ilością stanowisk postojowych, wykończony takim rodzajem materiałów jak budynek podstawowy;

2) dla terenów 2 UO:

- a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) dachy płaskie.

5. Dla terenu położonego w strefie „A” ochrony konserwatorskiej i budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21 i § 24.

6. Dla części terenu 2UO położonego w strefie ochrony krajobrazu kulturowego stosuje się ustalenia ogólne określone w § 19 ust. 2.

§ 57. 1. Wyznacza się tereny obiektów opieki społecznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UZ** i **2UZ**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod domy opieki społecznej z dopuszczeniem:

- 1) usług towarzyszących, tj. usług służących obsłudze pracowników i pensjonariuszy;
- 2) usług administracyjnych związanych ze służbą zdrowia;
- 3) mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach podstawowych;
- 4) na terenie 1UZ – budynków pomocniczych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1UZ z ulicy Powstańców Śląskich (1KDD),
- b) terenu 2UZ z przyległych ulic;

2) w granicach terenów należy:

- a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych i/lub podziemnych oraz w budynkach pomocniczych, o których mowa w ust. 2, pkt 4,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 4:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie 1UZ - 0,3,
 - na terenie 2UZ - 0,45,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - na terenie 1UZ - 40%,
 - na terenie 2UZ – 25%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy:
 - na terenie 1UZ – 0,6/0,1,
 - na terenie 2UZ – 0,8/0,3;
- 4) na terenie 1UZ wskaźniki zagospodarowania terenu wylicza się z wyłączeniem powierzchni parku wpisanego do rejestru zabytków;
 - 5) wysokość budynków podstawowych do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m;
 - 6) wysokość budynków pomocniczych do 5 m, a w przypadku dachów wysokich 6 m;
 - 7) dachy w budynkach podstawowych wysokie dwu lub czterospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci lub płaskie;
 - 8) dachy w budynkach pomocniczych płaskie lub takie jak w budynkach podstawowych;
 - 9) budynki pomocnicze można realizować wyłącznie jako obiekty stałe, wykończone takim rodzajem materiałów jak budynek podstawowy.

4. Dla budynku zabytkowego stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 24.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny obiektów kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UKr i 2UKr**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki sakralne, w tym:

- a) teren 1UKr – pod kościół z plebanią i budynkami kościelnymi o funkcji administracyjnej, kulturalnej i oświatowej oraz budynki pomocnicze,
- b) teren 2UKr – pod dom zakonny (budynek zamieszkania zbiorowego) z budynkami pomocniczymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjne, zasady zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 2) w granicach terenów należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych i/lub w budynkach pomocniczych,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,1,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– na terenie 1UKr – 60%,

– na terenie 2UKr – 75%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,4/0,1;

4) wysokość budynków podstawowych do dwóch kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 8 m;

5) wysokość budynków pomocniczych do 5 m;

6) dachy płaskie;

7) budynki pomocnicze można realizować wyłącznie jako obiekty stałe, w formie zespolonej, wykończone tynkiem i/lub takim rodzajem materiałów jak budynek podstawowy;

4. Dla budynku zabytkowego stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 23.

5. Dla kościoła na terenie 1UKr stosuje się zasady kształtowania ładu przestrzennego określone w § 14.

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

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty usług motoryzacyjnych z dopuszczeniem towarzyszących usług handlu i gastronomii służących obsłudze klientów stacji.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania zabudowy:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic istniejącymi zjazdami;

2) w granicach działek budowlanych należy:

a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych,

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

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,35,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,35/0,05;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²;

5) wysokość zabudowy do 5 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 8 lit. b;

6) dachy płaskie, a w przypadku wiat dowolne.

§ 60. 1. Wyznacza się tereny usług specjalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UI, 2UI, 3UI**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki usług specjalnych, tj. więziennictwa i bezpieczeństwa publicznego (policji, straży pożarnej), z budynkami pomocniczymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5:

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1UI - z ulicy Katowickiej (1KDGp) istniejącym zjazdem i z ulicy Jagiellońskiej (2KDZ) przez drogę wewnętrzną 1KDW,

b) terenu 2UI - z ulicy Moniuszki (1KDZ) przez drogi wewnętrzne 1KDD,

c) terenu 3UI - z ulicy Katowickiej (1KDGp) istniejącymi zjazdami;

- 2) w granicach działek budowlanych należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, w garażach,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,2/0,5;
- 4) na terenie 1UI możliwa lokalizacja budynków w granicy z terenami 1Kg i 5PU;
- 5) na terenie 3UI możliwa lokalizacja nowych budynków pomocniczych parterowych w granicy z terenami 1PU i 2US.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) dla terenów 1UI:
 - a) wysokość budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20 m,
 - b) dachy płaskie;
- 2) dla terenu 2UI:
 - a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13 m,
 - b) dachy płaskie;
- 3) dla terenu 3UI:
 - a) wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) dachy płaskie.

5. Dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 22-24.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US, 2US, 3US**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki oraz inne obiekty budowlane i urządzenia sportu i rekreacji, z dopuszczeniem towarzyszących usług gastronomicznych, handlowych i innych usług służących obsłudze użytkowników obiektów, jak usługi bytowe, medyczne i odnowy biologicznej, oraz mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach podstawowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1US - z ulicy Kołłątaja (1KDZ) istniejącymi zjazdami,
 - b) terenu 2US – z ulicy Katowickiej przez istniejącą drogę wewnętrzną 1KDW,
 - c) terenu 3US – z ulicy 3 KDZ jednym zjazdem;
- 2) w granicach działek budowlanych należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności na terenie 2US należy zapewnić plac nawrotny o wymiarach nie mniejszych niż 20x20m dla pojazdów pożarniczych;

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach 1US i 2US – 0,45,
- na terenie 3US – 0,1,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach 1US i 2US – 25%,
- na terenie 3US – 50%,

c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy:

- na terenach 1US i 2US – 0,75/0,1,
- na terenie 3US – 0,2/0.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m, a w przypadku dachów wysokich 13 m;
- 2) dachy wysokie i płaskie.

5. Dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 22 i § 24.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 62. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespoły takich budynków z dopuszczeniem:

- 1) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami ust. 3;
- 2) garaży dla samochodów osobowych na potrzeby mieszkańców terenu, na którym są lokalizowane;
- 3) budynków pomocniczych na terenach 2MW, 3MW, 4MW.

3. Dopuszcza się następujące usługi towarzyszące:

- 1) na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW - usługi użyteczność publicznej i bytowe w parterach budynków położonych w linii zabudowy przyległych ulic;
- 2) na terenach 5MN, 6MW, 7MW - usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej w parterach budynków z oddzielnym wejściem, a na terenie 7MW również w budynku wolnostojącym, który można wybudować na niezagospodarowanej części terenu;
- 3) na terenach 8MW, 9MW - usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej w parterach budynków z oddzielnym wejściem oraz w budynkach dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wolnostojących, realizowanych równocześnie z zabudową mieszkaniową jako jej uzupełnienie.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 7:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne określone na rysunku planu, z następującymi ograniczeniami:
 - a) obsługa z ulicy Katowickiej (1KDGp) oraz ulic Byczyńskiej i Wołczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami,
 - b) obsługa z ulic 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ jednym zjazdem na działkę budowlaną;
- 2) w granicach działek budowlanych należy:

- a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, z wyjątkiem terenów 1MW, na którym dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) urządzić tereny zielone o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej oraz zieleni ozdobnej na wszystkich powierzchniach nieutwardzonych;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) na terenie 1MW - na parkingach naziemnych,
 - b) na terenach 2MW, 3MW i 4MW - na parkingach naziemnych, w budynkach pomocniczych, garażach boksowych, garażach podziemnych,
 - c) na terenach 5MW, 6MW i 7MW - na parkingach naziemnych, w garażach boksowych, garażach podziemnych, garażach wielopoziomowych,
 - d) na terenach 8MW i 9MW - na parkingach naziemnych oraz w garażach podziemnych i wielopoziomowych.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych oraz zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 6, 7, 8, 9:

1) dla terenu 1MW:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,5/0,8,
- d) zakaz lokalizacji nowych budynków;

2) dla terenów 2MW, 3MW:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,7/0,2,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
- e) wysokość budynków – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m,
- f) dachy dowolne;

3) dla terenów 4MW:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,6/0,2,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
- e) wysokość budynków – trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
- f) dachy dowolne;

4) dla terenów 5MW, 6MW, 7MW:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,9/0,3,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²,
- e) wysokość budynków podstawowych – do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17 m, a w przypadku dachów wysokich 18 m,
- f) wysokość budynku usługowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, do dwóch kondygnacji, lecz nie więcej niż 9 m,
- g) dachy płaskie; na terenach 5MW dopuszcza się również dachy wysokie w nawiązaniu do istniejących budynków z takimi dachami;

5) dla terenów 8MW, 9MW:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy:
 - na terenach 8MW – 0,9/0,6,
 - na terenie 9MW - 0,8/0,5,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 ha,
- e) wysokość budynków podstawowych:
 - na terenach 8MW - od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17 m, a w przypadku dachów wysokich 18 m,
 - na terenie 9MW – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m,
- f) wysokość budynków usługowych, o których mowa w ust. 3 pkt 3, do dwóch kondygnacji, lecz nie więcej niż 9 m,
- g) dachy dowolne, ale jednakowego rodzaju w granicach działki budowlanej.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego dla garaży i budynków pomocniczych:

1) wysokość:

- a) garaży boksowych i budynków pomocniczych – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
- a) garaży wielopoziomowych – nie większa niż najbliższego budynku mieszkalnego;

2) dachy płaskie lub takiego rodzaju jak dach w budynku mieszkalnym, któremu garaż lub budynek pomocniczy towarzyszy;

3) garaże boksowe i budynki pomocnicze należy realizować w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub w formie jednorodnych architektonicznie zespołów, jako obiekty stałe, wykonane takim rodzajem materiałów jak budynki mieszkalne.

7. Dla terenów w strefach ochrony konserwatorskiej oraz budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21-24.

8. W ciągach zabudowy istniejącej stosuje się odpowiednio ustalenia § 13 pkt 4.

9. Ustala się następujące uzupełniające zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie 2MW wymagane uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek budowlanych powiązań z istniejącymi elementami zagospodarowania na działkach sąsiednich w położonych granicach tego terenu, w szczególności z dojazdami, dojazdami, parkingami i układami zieleni;

- 2) na terenach 5MW, w zespołach mieszkaniowych o jednorodnej architekturze, zakazuje się rozbudowy i przebudowy pojedynczych budynków mieszkalnych istotnie zmieniających ich architekturę, w szczególności wysokość i kształt dachu;
- 3) na terenach 6 MW, 7MW:
 - a) należy zachować układy urbanistyczne osiedli, w szczególności układ budynków mieszkalnych, układy komunikacji samochodowej i pieszej, zieleni oraz place zabaw,
 - b) zakazuje się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych istotnie zmieniających ich architekturę, w szczególności wysokość i kształt dachu,
 - c) nową zabudowę można realizować na zasadzie kontynuacji istniejącego układu urbanistycznego,
 - d) zakazuje się lokalizacji garaży na urządzonych terenach zieleni i rekreacji;
- 4) terenach 8 MW, 9MW wymagane uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek budowlanych powiązań z elementami zagospodarowania zrealizowanymi na działkach sąsiednich w granicach tego samego terenu oraz na przyległych terenach 3U, w szczególności z ciągami komunikacji pieszej i kołowej, parkingami i układami zieleni.

§ 63. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się pod budynki wymienione w § 7 ust. 1, z dopuszczeniem:

- 1) usług bytowych;
- 2) usług rzemiosła z wyłączeniem usług technicznych;
- 3) garaży;
- 4) budynków pomocniczych na terenach 1MWU, 2MWU, 3MWU i 4MWU.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami:
 - a) obsługa z ulicy Byczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami,
 - b) obsługa z ulic 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ jednym zjazdem na działkę budowlaną;
- 2) w granicach działek budowlanych terenów należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30, z wyjątkiem terenów 1MWU i 7MWU, na których dopuszcza się rozliczanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem możliwości parkowania na działkach sąsiednich,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) urządzić tereny zielone o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej oraz zieleni ozdobnej na wszystkich powierzchniach nieutwardzonych;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) na terenach 1MWU, 2MWU, 3MWU i 4MWU - na parkingach naziemnych, w budynkach pomocniczych, garażach boksowych, garażach podziemnych,
 - b) na terenach 5MWU, 6MWU, 7MWU - na parkingach naziemnych, w garażach boksowych, garażach podziemnych, garażach wielopoziomowych.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych oraz zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5, 6, 7, 8:

- 1) dla terenów 1MWU:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,5/1,0,
 - d) wysokość budynków oraz geometria dachów zgodnie z ustaleniami § 21 ust 2 pkt 2;
- 2) dla terenów 2MWU:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,9/0,4,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - e) wysokość budynków podstawowych – od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17 m, a w przypadku dachów wysokich 18 m,
 - f) dachy wysokie lub płaskie;
- 3) dla terenów 3MWU:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,8/0,3,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - e) wysokość budynków – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 11m, a w przypadku dachów wysokich 12 m,
 - f) dachy wysokie lub płaskie;
- 4) dla terenów 4MWU:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,6/0,3,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - e) wysokość budynków – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 11 m, a w przypadku dachów wysokich 12 m,
 - f) dachy wysokie lub płaskie;
- 5) dla terenów 5MWU:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,9/0,4,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,
 - e) wysokość budynków – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 14 m, a w przypadku dachów wysokich 15 m,
 - f) dachy wysokie lub płaskie;
- 6) dla terenów 6MWU:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,2/0,4,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2400 m²,
- e) wysokość budynków – od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17 m, a w przypadku dachów wysokich 18 m,
- f) dachy wysokie lub płaskie;

7) dla terenu 7MWU:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -1,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 4/3,
- d) wysokość budynków i geometria dachów – zgodnie z ustaleniem § 13 pkt 4.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego dla garaży i budynków pomocniczych:

1) wysokość:

- a) garaży boksowych i budynków pomocniczych – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,
- b) garaży wielopoziomowych – nie większa niż najbliższego budynku podstawowego;

2) dachy płaskie lub takiego rodzaju jak dach w budynku podstawowym, któremu garaż lub budynek pomocniczy towarzyszy;

3) garaże boksowe i budynki pomocnicze należy realizować w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub w formie jednorodnych architektonicznie zespołów, jako obiekty stałe, wykończone takim rodzajem materiałów jak budynki podstawowe.

6. Dla terenów w strefach ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 21-24.

7. Dla terenu 2MNU położonego w strefie ochrony krajobrazu kulturowego stosuje się ustalenia ogólne określone w § 19 ust. 2.

8. W ciągach zabudowy istniejącej stosuje się odpowiednio ustalenia § 13 pkt 4;

§ 64. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2MN, 3 MN, 4MN, 5 MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, z dopuszczeniem - poza funkcją mieszkaniową - wyłącznie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 6:

1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych ulic i dróg wewnętrznych wydzielonych na rysunku planu, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- a) na terenach 8MN i 10MN dopuszcza się dostęp do ulic przez dojazdy o szerokość nie mniejszej niż 5 m, wydzielone przy podziale terenów na działki budowlane,
- b) dostęp do terenu 9MN z drogi na terenie KK przez teren 2ZI,
- c) zakazuje się zjazdów na działki budowlane z ulicy 3KDZ;

- 2) pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, należy urządzić zielenią ozdobną;
- 3) na działkach budowlanych z równoległymi granicami bocznymi budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 4) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować równoległe do jednego z budynków sąsiednich lub – na działkach przy zakrętach ulic - symetrycznie do bocznych granic działki;
- 5) w granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - w pomieszczeniach garażowych w budynkach mieszkalnych, w budynkach pomocniczych i/lub na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej/bliźniaczej/szeregowej:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25/0,30/0,35,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 55%/50%/45%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4/0,5/0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy - 01/0,2/0,3;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działek:
 - dla budynków wolnostojących - 18 m,
 - dla budynków bliźniaczych - 9 m,
 - dla budynków szeregowych - 6 m,przy czym w jednym ciągu zabudowy różnice szerokości frontów działek, z wyjątkiem działek skrajnych, nie mogą przekraczać 20%,
 - b) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - dla budynków wolnostojących - 700 m²,
 - dla budynków bliźniaczych - 500 m²,
 - dla budynków szeregowych - 200 m²,kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału – jak w pkt 7, lit. b.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 6, 7:

- 1) na terenach 1MN, 2MN i 7MN forma architektoniczna nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków sąsiednich, w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 20%;
- 2) na terenach 3MN należy zachować istniejącą wysokość budynków oraz geometrię dachów, przy czym na terenie przy ul. Powstańców Śląskich dopuszcza się lukarny nie zajmujące więcej niż 1/3 długości połączenia dachowej i nie zmieniające kształtu ścian szczytowych;
- 3) dla terenów 4MN:
 - a) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m,
 - b) dachy wysokie o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych;
- 4) dla terenów 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) szerokość elewacji frontowych budynków w zabudowie wolnostojącej/bliźniaczej/sze-regowej: 12 m/9m/6-9m, z tolerancją $\pm 20\%$,
- c) dachy wysokie, kierunek głównej kalenicy równoległy do ściany frontowej budynku,
- d) wysokość dolnej krawędzi dachu 3,5 – 4,2 m, z dopuszczeniem mniejszych wysokości nad częścią wejściową, dobudowanym garażem, werandą,
- e) dopuszcza się budynki z dachami płaskimi o wysokości do 7 m w zespołach obejmujących co najmniej jeden cały ciąg zabudowy, realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków pomocniczych:

1) gabaryty:

- a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub bryły, o której mowa w pkt 3, do 60 m²,
- b) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m;

2) dach takiego rodzaju jak w budynku mieszkalnym położonym na tej samej działce, lub płaski;

3) budynki pomocnicze należy realizować w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub kilku budynków zespolonych w jedną bryłę o jednorodnej architekturze, z trwałych materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do wyglądu budynku mieszkalnego położonego na tej samej działce.

6. Dla terenów 1MN w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 22 i § 24.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: na terenach 6MN, 7MN i 8MN należy - ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i możliwości podtopień - wynieść poziom parteru budynków mieszkalnych na wysokość minimum 60 cm powyżej naturalnego poziomu terenu, oraz nie budować piwnic lub zastosować w piwnicach izolacje przeciwwodne.

§ 65. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU**.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) niedozwolone są usługi techniczne i usługi zaliczone w przepisach z zakresu ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zagospodarowania działek budowlanych oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulic określonych na rysunku planu;
- 2) pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, należy urządzić zieleń ozdobną;
- 3) na działkach budowlanych z równoległymi granicami bocznymi budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 4) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować równoległe do jednego z budynków sąsiednich;
- 5) w granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - w pomieszczeniach garażowych w budynkach mieszkalnych, w budynkach pomocniczych i/lub na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, przy czym dopuszcza się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych samochodów dostawczych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3500 kg;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 0,5/0,1;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - na terenach 1MNU i 2MNU - 800 m²,
 - na terenie 3MNU – 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek poza procedurą scalania i podziału – jak w pkt 7, lit. b.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków podstawowych, tj. budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- 1) wysokość:
- a) na terenach 1MNU - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) na terenach 2MNU i 3MNU - dwie kondygnacje nadziemne z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m;
- 2) dachy - wysokie o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków pomocniczych:

- 1) gabaryty:
- a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub bryły, o której mowa w pkt 3, do 60 m²,
 - b) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m;
- 2) dach takiego rodzaju jak w budynku podstawowym położonym na tej samej działce, lub płaski;
- 3) budynki pomocnicze należy realizować w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub kilku budynków zespolonych w jedną bryłę o jednorodnej architekturze, z trwałych materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do wyglądu budynku podstawowego położonego na tej samej działce.

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

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki mieszkalne wielorodzinne z następującymi warunkami:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne można realizować w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne można realizować w formie małych domów wolnostojących:
 - a) na terenach 1 MNW - do 4 lokali mieszkalnych,
 - b) na terenie 2 MNW - do 8 lokali mieszkalnych;
- 3) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się - poza funkcją mieszkaniową - wyłącznie usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady zagospodarowania działek budowlanych oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących ulic wydzielonych na rysunku planu;

- 2) pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, należy urządzić zielenią ozdobną;
- 3) na działkach budowlanych z równoległymi granicami bocznymi budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 4) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować równoległe do jednego z budynków sąsiednich;
- 5) w granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 – w pomieszczeniach garażowych w budynkach mieszkalnych, w budynkach pomocniczych i/lub na działce w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej/bliźniaczej oraz małych domów mieszkalnych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25/0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%/50%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4/0,5/,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1/0,2;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla budynków jednorodzinnych:
 - wolnostojących - 700 m²,
 - bliźniaczych - 500 m²,
 - b) dla budynków wielorodzinnych:
 - czterolokalowych – 1000 m²,
 - ośmiolokalowych – 1400 m².

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 6:

- 1) wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z możliwością trzeciej w poddaszu, lecz nie więcej niż 11 m;
- 2) dachy wysokie o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków pomocniczych:

- 1) gabaryty:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub bryły, o której mowa w pkt 3, do 60 m² na działce z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i do 80 m² na działce z budynkiem wielorodzinny,
 - b) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m;
 - 2) dach takiego rodzaju jak w budynku mieszkalnym położonym na tej samej działce, lub płaski;
 - 3) budynki pomocnicze należy realizować w formie jednego budynku w granicach działki budowlanej lub kilku budynków zespolonych w jedną bryłę o jednorodnej architekturze, z trwałych materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do wyglądu budynku mieszkalnego położonego na tej samej działce.
6. Dla budynków zabytkowych stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 24.

Rozdział 4.

Tereny otwarte (zieleni i wód, rolnicze i leśne)

§ 67. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZD, 2ZD**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza, się pod rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych, z altanami działkowymi oraz obiektami gospodarczymi, o których mowa w tych przepisach.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących ulic;
- 2) w granicach terenów należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych;
- 3) na terenie 2ZD obowiązują ograniczenia w potencjalnym zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV określone w § 32.

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

- 1) **1ZI, 2ZI** - przy uciążliwych terenach komunikacji i usług komunikacyjnych;
- 2) **3ZI** - wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia;
- 3) **4ZI** - wzdłuż cieków;
- 4) **5ZI** - przy ostoi fauny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach 1 ZI i 2ZI należy kształtować zielen w sposób optymalnie ograniczający hałas komunikacyjny;
- 2) na terenie 2ZI wymagana dodatkowo budowa ekranu akustycznego dla wyeliminowania ponadnormatywnego hałasu na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) na terenach 3ZI wyklucza się zielen wysoką w pasach technicznych linii;
- 4) na terenach 4ZI rolę zieleni izolacyjnej mogą pełnić ogrody przydomowe, pod warunkiem pozostawienia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków szerokości nie mniejszej niż 5 m, dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w korycie cieku, oraz dla ochrony i kształtowania otuliny biologicznej cieku;
- 5) na terenie 5ZI należy urządzić zielen zgodnie z ustaleniem § 18 ust. 2 pkt 2;
- 6) na terenach 1ZI, 3ZI i 4ZI dopuszcza się ciągi piesze i towarzyszące im obiekty małej architektury, z zastrzeżeniem § 32.

§ 69. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na zielen urządzoną o funkcji wypoczynkowej i ozdobnej, z elementami zagospodarowania parkowego oraz obiektami małej architektury związanymi z funkcją terenów.

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

- 1) zakazuje się wykonywania nawierzchni nierozbieralnych (asfaltowych, betonowych);
- 2) na terenie przy ulicy Sienkiewicza dopuszcza się jeden przejazd i przejście z ulicy 1KDD na teren 5MWU;
- 3) dla terenu położonego w strefie ochrony krajobrazu kulturowego stosuje się ustalenia ogólne określone w § 19 ust. 2.

§ 70. 1. Wyznacza się teren zadrzewień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, należy zachować istniejącą zielen z możliwością jej uzupełniania i komponowania.

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

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

- 1) jednego, w granicach nieruchomości, parterowego budynku składowo-magazynowego na potrzeby prowadzonych upraw, lub jednej altany ogrodowej, o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;
- 2) elementów ochrony akustycznej na terenie przyległym do terenu 1UH.

§ 72. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, w tym:

- 1) trwałe użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZ, 2 RZ, 3RZ, 4RZ**;
- 2) grunty orne, oznaczone na rysunku plany symbolem **1R, 2R**;
z towarzyszącymi: gruntowymi drogami dojazdowymi do nieruchomości rolnych, rowami melioracyjnymi, zadrzewieniami i zakrzewieniami.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 i 2;
- 2) na terenach 2R i 4RZ można lokalizować tylko urządzenia budowlane związane z istniejącymi obiektami budowlanymi;
- 3) na terenie 3RZ, w pasie o szerokości do 20 m przyległego do terenów 5MN, dopuszcza się ogrody przydomowe pod warunkiem pozostawienia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków o szerokości nie mniejszej niż 5 m dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w korycie cieku oraz dla ochrony i kształtowania otuliny biologicznej cieku;
- 4) na terenie 2RZ, na obszarze uznanym za ostoję fauny, obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne określone w § 18 ust. 2.

§ 73. 1. Wyznacza się teren obiektów produkcji roślinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPO**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty produkcji roślinnej: namioty foliowe i szklarnie, oraz związane z tą produkcją budynki pomocnicze.

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

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy 1KDD;
- 2) w granicach terenu należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingu naziemnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6 wliczając obiekty produkcji roślinnej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80% wliczając grunty w obiektach produkcji roślinnej,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,6/0,1;
- 4) wysokość zabudowy do 5 m, a w przypadku dachów wysokich 6 m;
- 5) rodzaj dachów dowolny.

§ 74. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące istniejące cieki.

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

- 1) zieleni przywodnej;
- 2) urządzeń melioracyjnych i związanych z gospodarką wodną;

3) przejść umożliwiającą komunikację pieszą i rowerową.

Rozdział 6. **Tereny infrastruktury technicznej**

§ 75. 1. Wyznacza się teren GPZ (głównego punktu zasilania), oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne z budynkami towarzyszącymi i pomocniczymi.

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

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z następującymi ograniczeniami:

- a) obsługa z drogi 6KDZ jednym zjazdem,
- b) obsługa z ulicy Byczyńskiej (KDG) istniejącymi zjazdami;

2) w granicach działek budowlanych należy:

- a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych,
- b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0;

4) wysokość zabudowy:

- a) do 20 m, z zastrzeżeniem lit b,
- b) wysokość instalacji i urządzeń technicznych – odpowiednio do potrzeb użytkowych i technologicznych.

§ 76. 1. Wyznacza się tereny wolnostojących stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ee**.

2. Stacje można realizować jako słupowe lub kontenerowe lub murowane.

3. Budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki.

4. Nawierzchnie niezainwestowane zagospodarować zielenią niską.

5. Wysokość stacji zgodnie z wymaganiami technicznymi.

§ 77. 1. Wyznacza się tereny stacji redukcyjnych gazów, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**.

2. Nawierzchnie niezainwestowane zagospodarować zielenią niską.

§ 78. 1. Wyznacza się tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

2. Nawierzchnie niezainwestowane zagospodarować zielenią niską.

§ 79. 1. Wyznacza się teren ciepłowni, oznaczony na rysunku planu symbolem **C**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod obiekty i urządzenia ciepłownicze z budynkami towarzyszącymi i pomocniczymi.

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

1) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy 1KDZ;

- 2) w granicach działek budowlanych terenu należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 20 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) wysokość instalacji i urządzeń technicznych – odpowiednio do potrzeb użytkowych i technologicznych.

Rozdział 7.

Tereny komunikacji

§ 80. 1. Wyznacza się teren dworca autobusowego i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na plac manewrowy i miejsca postojowe dla autobusów oraz na budynki użyteczności publicznej z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sal sprzedaży do 60 m², o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni terenu;
- 2) część terenu użytkowana obecnie jako targowisko może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy, przy czym w ramach dotychczasowego wykorzystywania dopuszcza się wymianę i uzupełnianie istniejących straganów i kiosków.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic z zakazem zwiększania ilości zjazdów;
- 2) w granicach działek budowlanych należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 1,5/0,2;
- 4) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m; dopuszcza się wysokość do 18 m w przypadku dominanty wieżowej;
- 5) dachy płaskie lub niskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych; dopuszcza się dach wieżowy w przypadku lokalizacji dominanty.

§ 81. 1. Wyznacza się tereny garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kg, 2Kg**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na garaże dla samochodów osobowych z dopuszczeniem:

- 1) parkingów;
- 2) na terenach 1Kg – garaży piętrowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej, zasady zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 2) w granicach terenów należy wykonać:
 - a) trwałe nawierzchnie rozbieralne na powierzchniach przeznaczonych do ruchu i postoju samochodów,
 - b) instalacje odprowadzające wody opadowe do kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w § 42,
 - c) oświetlenie,
 - d) zieleni urządzonej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,5,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy:
 - na terenach 1Kg – 1,5/0,1,
 - na terenach 2Kg – 0,5/0,1;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) na terenach 1Kg – do 10 m,
 - b) na terenach 2Kg – do 4 m;
- 5) dachy płaskie lub niskie, ale tego samego rodzaju na całym terenie;
- 6) ściany pełne od strony ulic obsadzić zielenią pnącą.

§ 82. 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP, KP(UKS)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na parkingi ogólnodostępne, z dopuszczeniem na terenie KP(UKS) myjni samochodowej, którą można zlokalizować w miejscu wydzielonym na rysunku planu liniami zabudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 2) w granicach terenów należy wykonać:
 - a) trwałe nawierzchnie rozbieralne na powierzchniach przeznaczonych do ruchu i postoju samochodów,
 - b) instalacje odprowadzające wody opadowe do kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w § 42,
 - c) oświetlenie,
 - d) zieleni urządzonej na powierzchniach nieutwardzonych;
- 3) miejsca postojowe należy sytuować z zachowaniem wymaganych odległości od terenów mieszkaniowych i budynków mieszkalnych, określonych w przepisach odrębnych;

§ 83. 1. Wyznacza się teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest na plac publiczny wyłączony z komunikacji samochodowej.

3. Plac należy urządzić jako przestrzeń publiczną z ozdobną nawierzchnią oraz elementami drobnej architektury miejskiej skomponowanymi z układem zieleni.

§ 84. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDGp** – odcinek drogi krajowej nr 45 - ulica Katowicka;
- 2) **2KDGp** – odcinek drogi krajowej nr 11.

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

1) 1KDGp:

- a) szerokość pasa drogowego istniejąca,
- b) przekrój uliczny,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) obustronne chodniki;

2) 2KDGp:

- a) szerokość pasa drogowego 35 m,
- b) przekrój drogowy,
- c) dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu.

§ 85. 1. Wyznacza się tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG** – odcinki drogi krajowej nr 42 (ulica Wołczyńska i ulica Byczyńska).

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

- 1) szerokość pasa drogowego istniejąca;
- 2) przekrój uliczny;
- 3) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 4) obustronne chodniki.

§ 86. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ**.

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

1) 1KDZ:

- a) szerokość pasa drogowego istniejąca,
- b) przekrój uliczny,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) obustronne chodniki,
- e) istniejące zadrzewienia przyuliczne do zachowania, uzupełniania i odtwarzania w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych;

2) 2KDZ:

- a) istniejące pasy drogowe do poszerzenia od 15 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój uliczny,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub dwie jezdnie z jednym pasem ruchu, rozdzielone pasem zieleni,
- d) obustronne chodniki,

e) obustronne szpalery drzew i ścieżki rowerowe - w miarę możliwości terenowych;

3) 3KDK:

- a) szerokość pasa drogowego 20 m z poszerzeniem na łuku do szerokości 50 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój uliczny,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu lub dwie jezdnie z jednym pasem ruchu, rozdzielone pasem zieleni,
- d) obustronne chodniki,
- e) obustronne szpalery drzew i ścieżka rowerowa;

4) 4KDK, 5KDK:

- a) szerokość pasa drogowego 20 m,
- b) przekrój drogowy,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

5) 6KDK:

- a) szerokość pasa drogowego 30 – 90 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój drogowy,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

6) w miejscach przystanków autobusowych komunikacji zbiorowej wymagane zatoki autobusowe – w miarę możliwości terenowych.

§ 87. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**.

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

1) 1KDL:

- a) szerokość pasa drogowego istniejąca,
- b) przekrój uliczny,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) obustronne chodniki,
- e) istniejące zadrzewienia przyuliczne do zachowania, uzupełniania i odtwarzania w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych;

2) 2KDL, 3KDL:

- a) szerokość pasa drogowego: 2KDL - 12m, 3KDL – 15m,
- b) przekrój uliczny,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) obustronne chodniki;

3) 4KDL:

- a) szerokość pasa drogowego istniejąca,
- b) przekrój drogowy,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) istniejące zadrzewienia przydrożne do zachowania, uzupełniania i odtwarzania w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych,

e) dopuszcza się w granicach nieruchomości kolejowych lokalizację urządzeń komunikacji kolejowej związanych z funkcjonowaniem i obsługą istniejących linii kolejowych, nie kolidujących z ruchem samochodowym;

4) 5KDL:

- a) szerokość pasa drogowego istniejąca,
- b) przekrój drogowy,
- c) jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- d) istniejące zadrzewienia przydrożne do zachowania, uzupełniania i odtwarzania w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych.

§ 88. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD.**

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

1) szerokość pasa drogowego:

- a) 1KDD, 5KDD - istniejąca,
- b) 2KDD - 10m,
- c) 3KDD - 12m,
- d) 4KDD - 14m,
- e) 6 KDD - 8-12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój uliczny;

3) jedna jezdnia i obustronne chodniki, z zastrzeżeniem pkt 5;

4) ulice nieprzelotowe należy zakończyć placami do zawracania o wymiarach 20x20 m lub 12,5x12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

5) ulice obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej oraz w strefie „A” ochrony konserwatorskiej o szerokości mniejszej niż 8 m można budować w formie ciągów pieszo-jezdnych, tj. z nawierzchnią robieralną w jednym poziomie bez krawężników;

6) istniejące zadrzewienia przyuliczne do zachowania, uzupełniania i odtwarzania w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych;

7) dla ulicy 5KDD ustala się likwidację włączenia komunikacyjnego do ulicy Byczyńskiej po zrealizowaniu drogi 5KDZ.

§ 89. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.**

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

1) szerokość pasa drogowego:

- a) 1KDW - istniejąca,
- b) 2 KDW - 6 m, 8 m zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3KDW - 12 m,
- d) 4KDW - 13-17-21m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 5KDW - 9,5-16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój uliczny;

3) jedna jezdnia i obustronne chodniki, z zastrzeżeniem pkt 5;

4) ulice nieprzelotowe należy zakończyć placami do zawracania o wymiarach 20x20 m lub 12,5x12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) ulice o szerokości pasa drogowego 5 – 7 m należy, a ulice o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m można, budować w formie ciągów pieszo-jednych, tj. z nawierzchnią rozbieralną w jednym poziomie bez krawężników;
- 6) na terenach ulic o szerokości pasa drogowego większej niż 10 m można wydzielać miejsca do parkowania samochodów;
- 7) w pasie ulicy 4KDW należy urządzić zielen w powiązaniu z zielenią osiedlową terenów przyległych.

§ 90. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KCP, 2KCP**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KCP - istniejąca,
 - b) 2 KCP – 3 m;
- 2) nawierzchnie utwardzone rozbieralne;
- 3) wymagane oświetlenie;
- 4) istniejące szpalery drzew do zachowania, uzupełniania i odtwarzania w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych;
- 5) tereny ciągów pieszych o szerokości większej niż 3 m należy uzupełnić zielenią i elementami drobnej architektury miejskiej.

§ 91. 1. Wyznacza się tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod linie kolejowe z obiektami i urządzeniami związanymi z ich funkcjonowaniem i obsługą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania działek budowlanych i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 2) w granicach działek budowlanych należy:
 - a) zapewnić miejsca do parkowania zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30 - na parkingach naziemnych, podziemnych, piętrowych,
 - b) zapewnić dojazdy do obiektów budowlanych, w tym dojazdy pożarowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
 - c) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy – 2,0/0;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) do 20 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) wysokość instalacji i urządzeń technicznych – odpowiednio do potrzeb użytkowych i technologicznych.

§ 92. 1. Wyznacza się tereny kolejowe i obiektów drogowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KK/KDG, KK/1KDZ, KK/6KDZ, KK/1KDD**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod:

- 1) drogowe obiekty inżynierskie w ciągach dróg;

2) linie kolejowe z urządzeniami związanymi z ich funkcjonowaniem i obsługą, nie kolidującymi z drogowymi obiektami inżynierskimi.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 93. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXVII/348/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie Kluczborka – części północnej (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 89, poz. 2094, z 2010 r. Nr 74, poz. 923, z 2011r. Nr 80, poz. 1026, z 2013 r. poz.1734) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XVI/154/11 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork oraz wsi Ligota Dolna, Ligota Zamecka i Ligota Górna w zakresie dotyczącym uchwał : Nr XXVII/348/08 z dnia 30 września 2008 r. i Nr XXXVI/469/09 z dnia 7 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 12).

§ 94. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kluczborka.

§ 95. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kluczborku i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kluczborku

Janusz Kędzia

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/227/16
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

Wykaz zabytków architektury objętych ochroną konserwatorską ustaleniami planu

- dom – kościół Zielonoświątkowców – ul. Sybiraków 4;
- budynek Sądu Rejonowego – ul. Katowicka 2;
- willa – ul. Chopina 1;
- szkoła – ul. Ligonía 12;
- domy - ul. Byczyńska nr: 1, 2, 3-5, 4, 6, 7, 8, 10-12, 11,, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23-25, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 27, 33-35, 42, 48, 52, 37-39, 41, 43-45, 47-49, 51-53, 57, 59-61, 63, 65-67, 69-71, 73-75, 77, 79-81, 83, 70, 72-74, 76-78, 80-82, 84, 86, 88-90, 92, 94-96, 98-100, 102-104, 108-110;
- budynki gospodarcze – ul. Byczyńska nr: 15-17;
- domy - ul. Armii Krajowej nr: 3, 5, 7;
- domy - ul Chopina nr: 2, 5, 8, 9, 16, 18;
- domy - ul. Grunwaldzka nr: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 16, 18, 20;
- dom - ul. Klasztorna 1;
- stodoła - ul. Klasztorna 7;
- domy - ul. Kochanowskiego nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9;
- domy - ul. Konopnickiej nr 9, 14, 16, 18, 20, 22;
- dom - ul. Krótka 2;
- dom – ul. Kujakowicka nr 9;
- domy – ul. Ligonía nr: 3, 14;
- domy – ul. Katowicka nr 8, 10, 12, 18, 24, 28, 36, 38, 42, 44, 46;
- koszary – ul. Katowicka 16;
- budynek gospodarczy przy koszarach – ul. Katowicka 16;
- budynek gospodarczy – ul. Katowicka 18;
- dom w zagrodzie – ul. Katowicka 32;
- domy – ul. K. Miarki nr: 7, 9, 10, 12, 14, 16;
- budynek administracyjny kolei – ul. K. Miarki 3;
- budynek gospodarczy – ul. K. Miarki 16;
- domy – ul. Jagiellońska nr 1, 4, 5, 9, 10;
- budynki administracyjne – ul. Jagiellońska nr: 2b, 3. 8;
- budynek gospodarczy (stajnia, wozownia) - ul. Jagiellońska 6;
- budynek gospodarczy (kuchnia szpitalna i pomieszczenie administracyjne) – ul. Jagiellońska 6;
- komin w dawnym zespole gospodarczym szpitala – ul. Jagiellońska 6;
- domy – ul. Mickiewicza nr: 5, 7, 9, 11, 15, 21, 23, 25;
- domy – Plac Niepodległości nr: 9;

- domy – ul. Podwale nr: 1, 16, 26;
- budynki administracyjne – ul. Podwale nr: 6, 8;
- browar – ul. Podwale 18;
- domy – ul. Ossowskiego nr: 14, 16, 18-20, 24, 26-28, 30, 32-34, 36, 38-40, 42-44, 46, 48-50, 52-54, 56, 58;
- dom – ul. Polna 2;
- domy – Rynek nr: 17, 18, 19;
- domy – ul. Sienkiewicza nr: 3-5, 4, 7, 9, 13-15-17, 18, 21, 23, 25;
- domy – ul. Słowackiego nr: 1, 3, 4, 9, 11;
- domy – ul. Sybiraków 2, 6-8;
- gospoda – ul. Ściegiennego nr 3;
- domy – ul. Ściegiennego nr: 7, 9, 21;
- dom – ul. Towarowa 1;
- domy – ul. Waryńskiego nr: 7, 9, 11, 10-12, 15, 16, 17, 22-24, 27, 30;
- domy z ogrodzeniem – ul. Waryńskiego nr: 20;
- budynek gospodarczy - ul. Waryńskiego 10;
- oficyna – ul. Waryńskiego 30;
- domy – ul. Wolności nr : 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 16, 21,
- domy z ogrodzeniem – ul. Wolności nr: 15;
- budynek gospodarczy – ul. Wolności nr 6;
- bank – ul. Wolności 12;
- szkoła podstawowa – ul. Wolności 17;
- szkoła średnia żeńska – ul. Wolności 19;
- szkoła powszechna katolicka – ul. Wolności nr 18;
- sala gimnastyczna przy szkole powszechnej – ul. Wolności nr 18;
- łaźnia w szkole powszechnej – ul. Wolności 18;
- domy – ul. Wołczyńska nr: 11, 17, 19, 23;
- dom właściciela tartaku – ul. Wołczyńska 13;
- budynek biurowy – ul. Wołczyńska 15;
- willa – ul. Wołczyńska 25;
- domy – ul. Zamkowa nr: 2, 4, 10;
- domy – ul. Żeromskiego nr: 1, 3;
- dom – ul. Jana Pawła II nr 1;
- budynek – ul. Moniuszki nr 4, 4a;
- wieża strażacka – ul. Moniuszki nr 3;
- wozownie (garaże) straży pożarnej - ul. Moniuszki nr 3-5.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KLUCZBORKA - CZĘŚĆ PÓŁNOCNA

RYSUNEK PLANU
PODZIAŁ NA ARKUSZE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/227/16
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 29 czerwca 2016r.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55



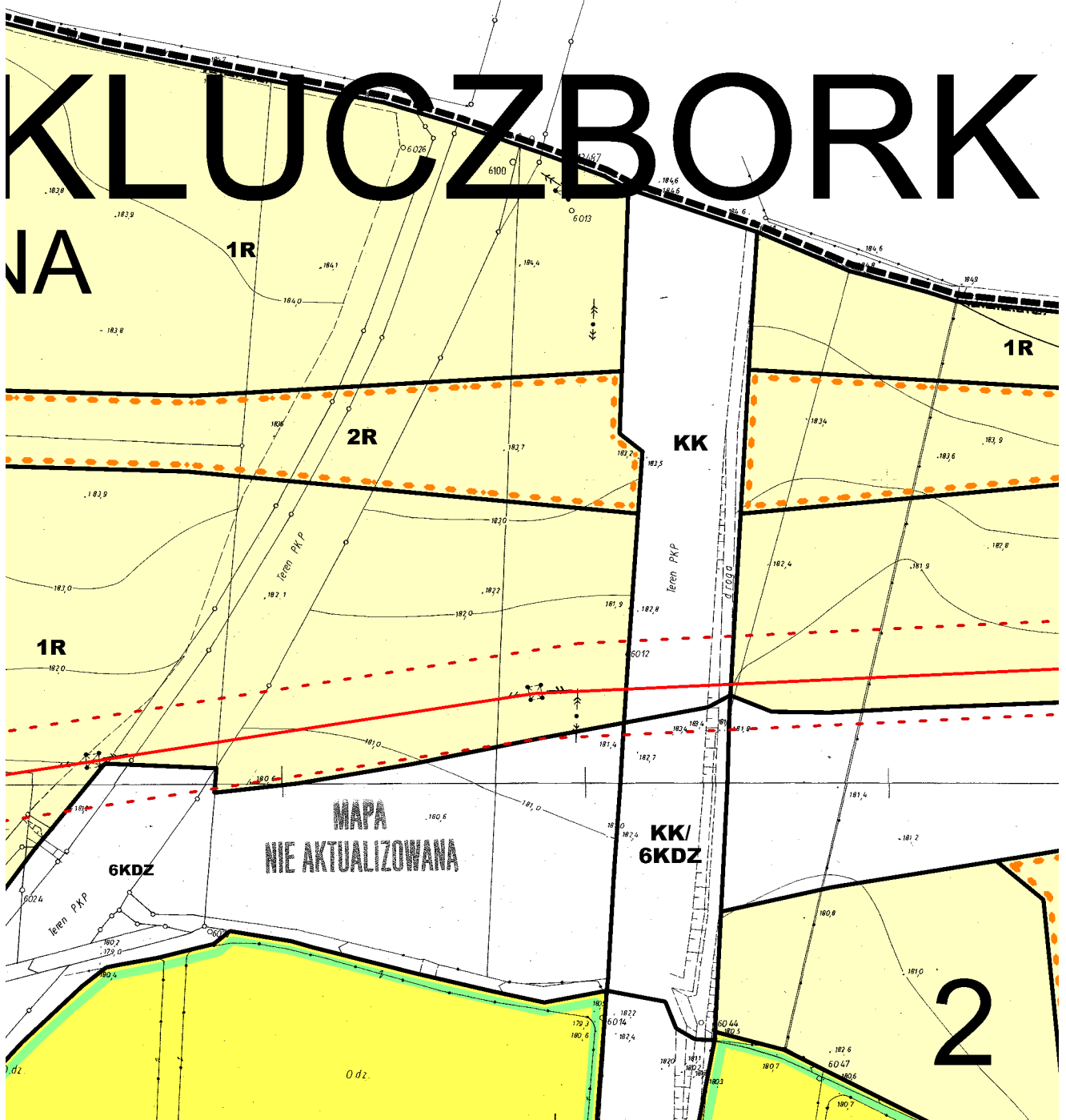
MIASTO CZĘŚĆ PÓŁNOCNA

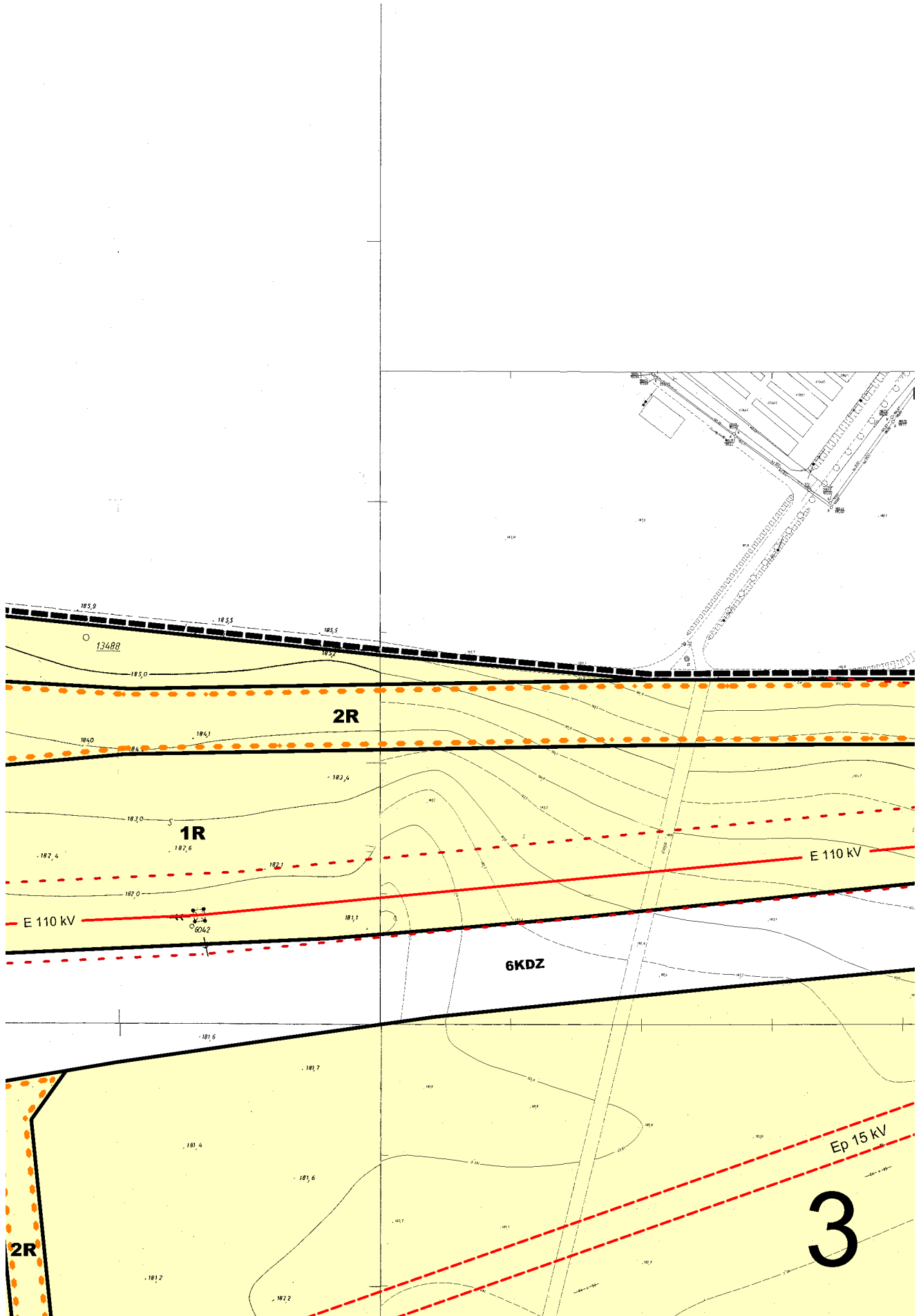
Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miejskiej
w Kluczborku nr XXV/227/16
z dnia 29 czerwca 2016r.

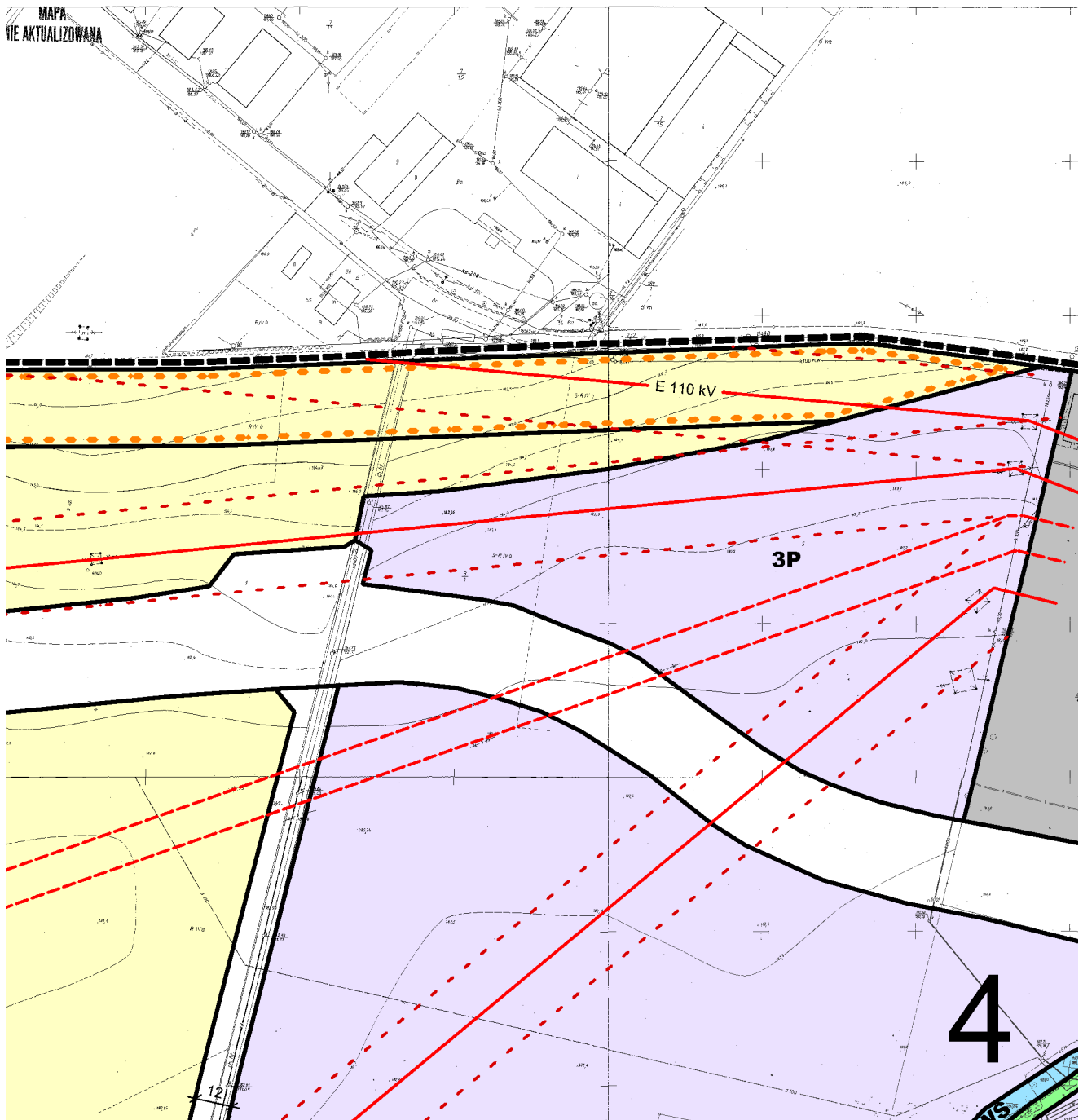


KLUCZBORK

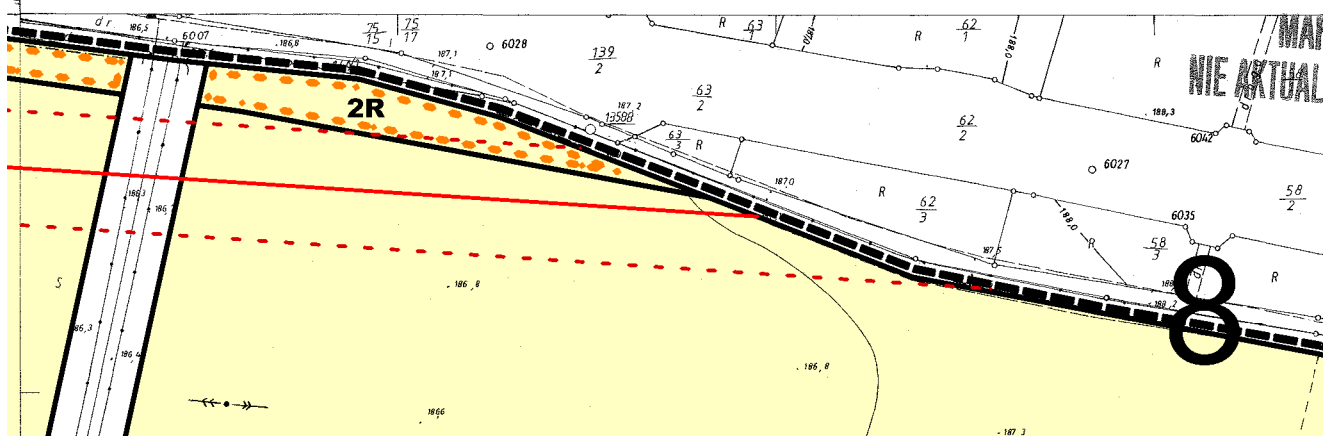
NA



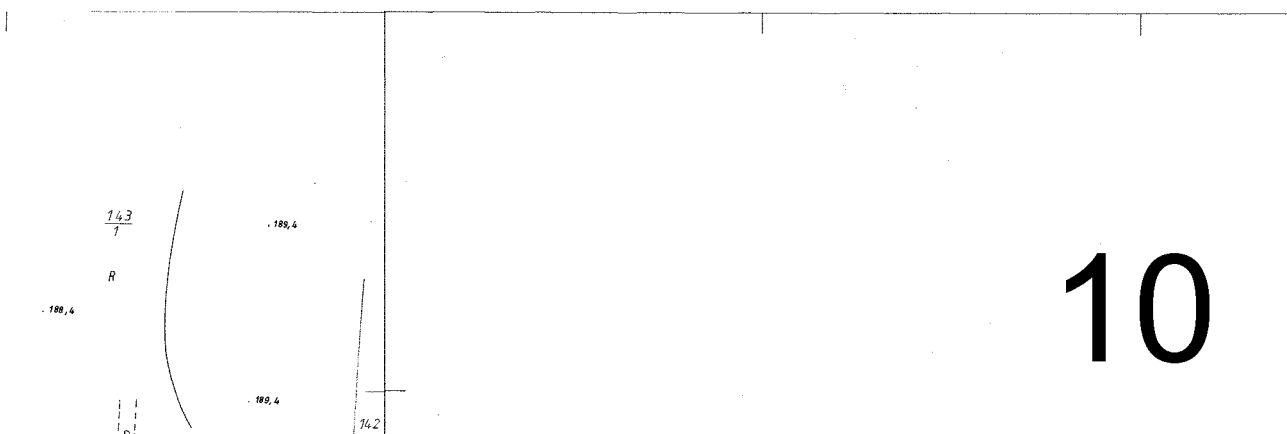




PLAN ZAGOS



ANIA PRZEST

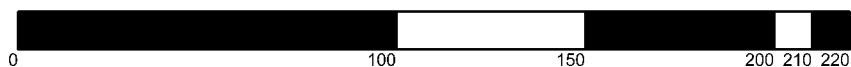


10

RZENNEGO

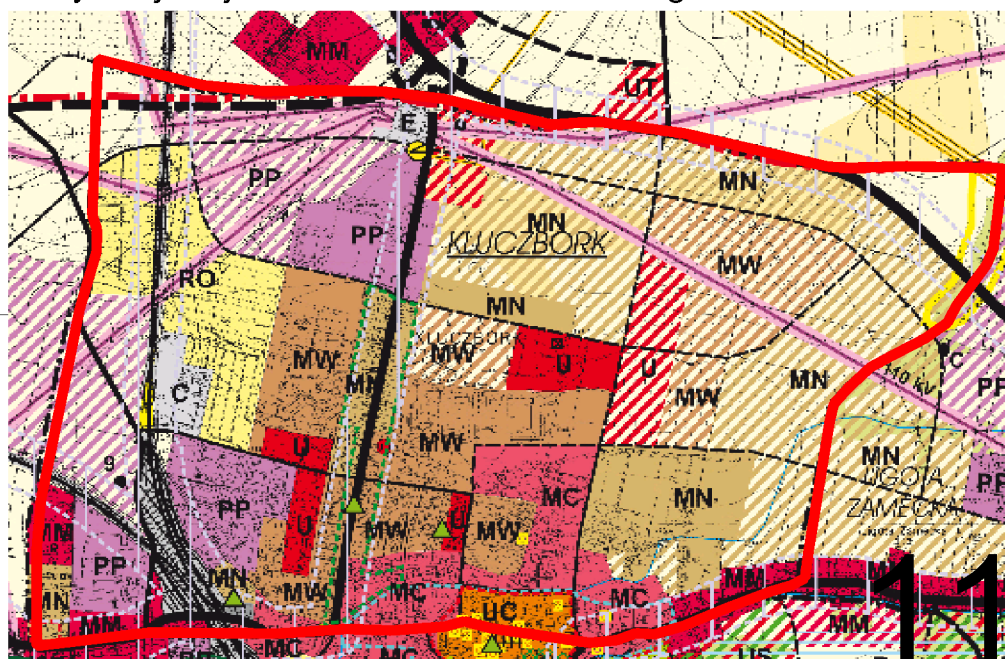
~~SKALA 1:1000~~

POMNIEJSZENIE DO CELÓW PUBLIKACJI SKALA 1:2000

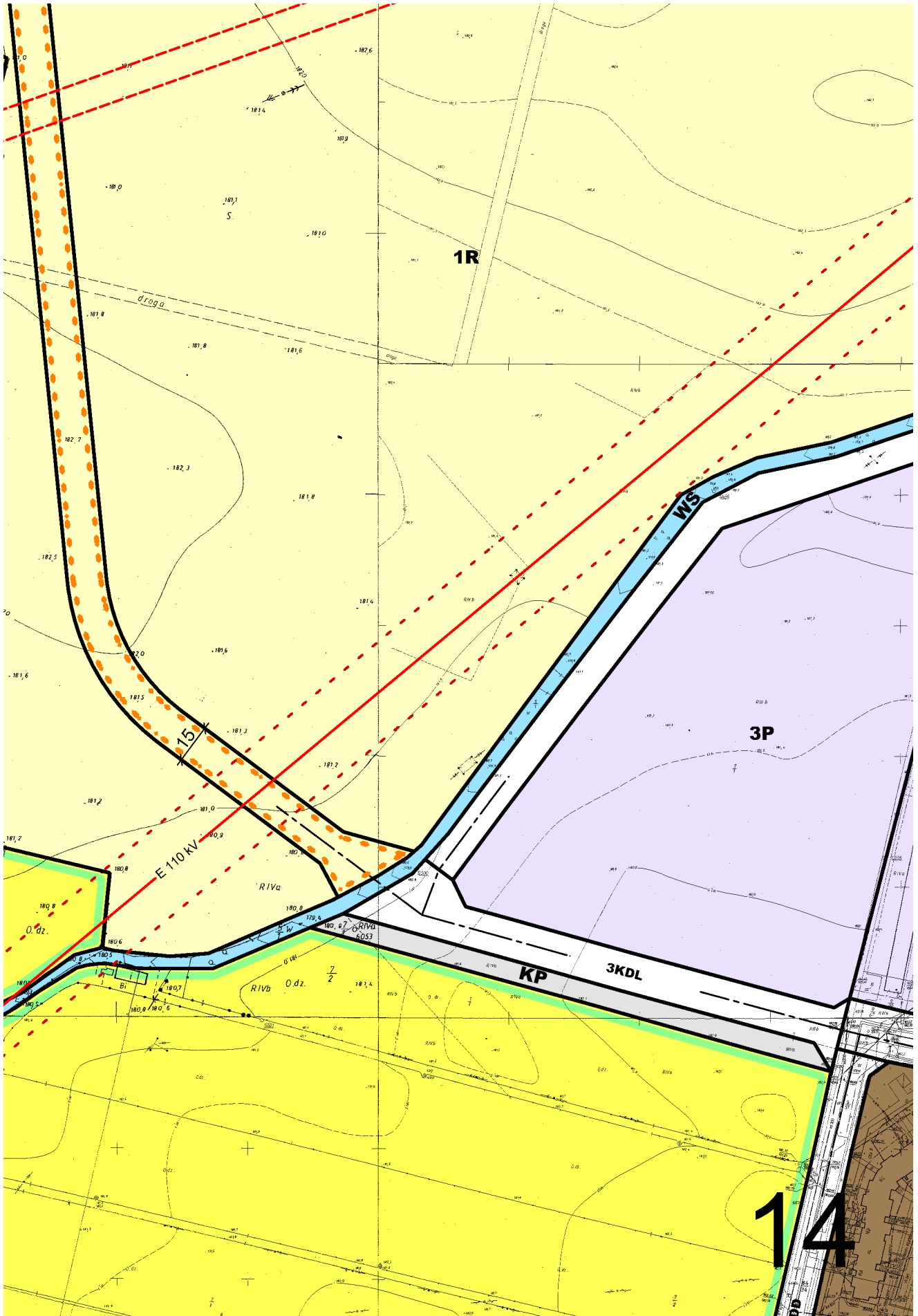


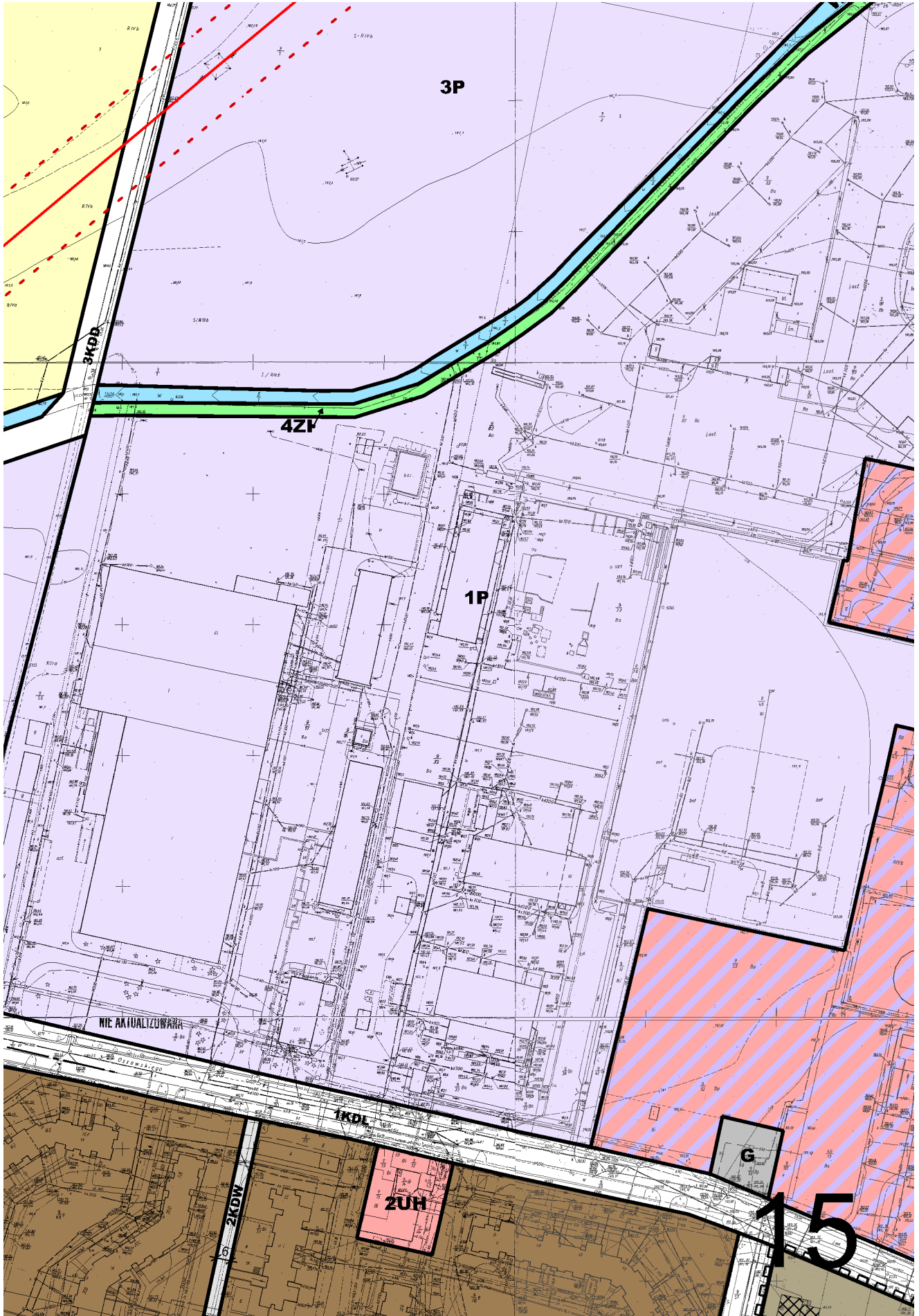
WYRYS ZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY KLUCZBORK

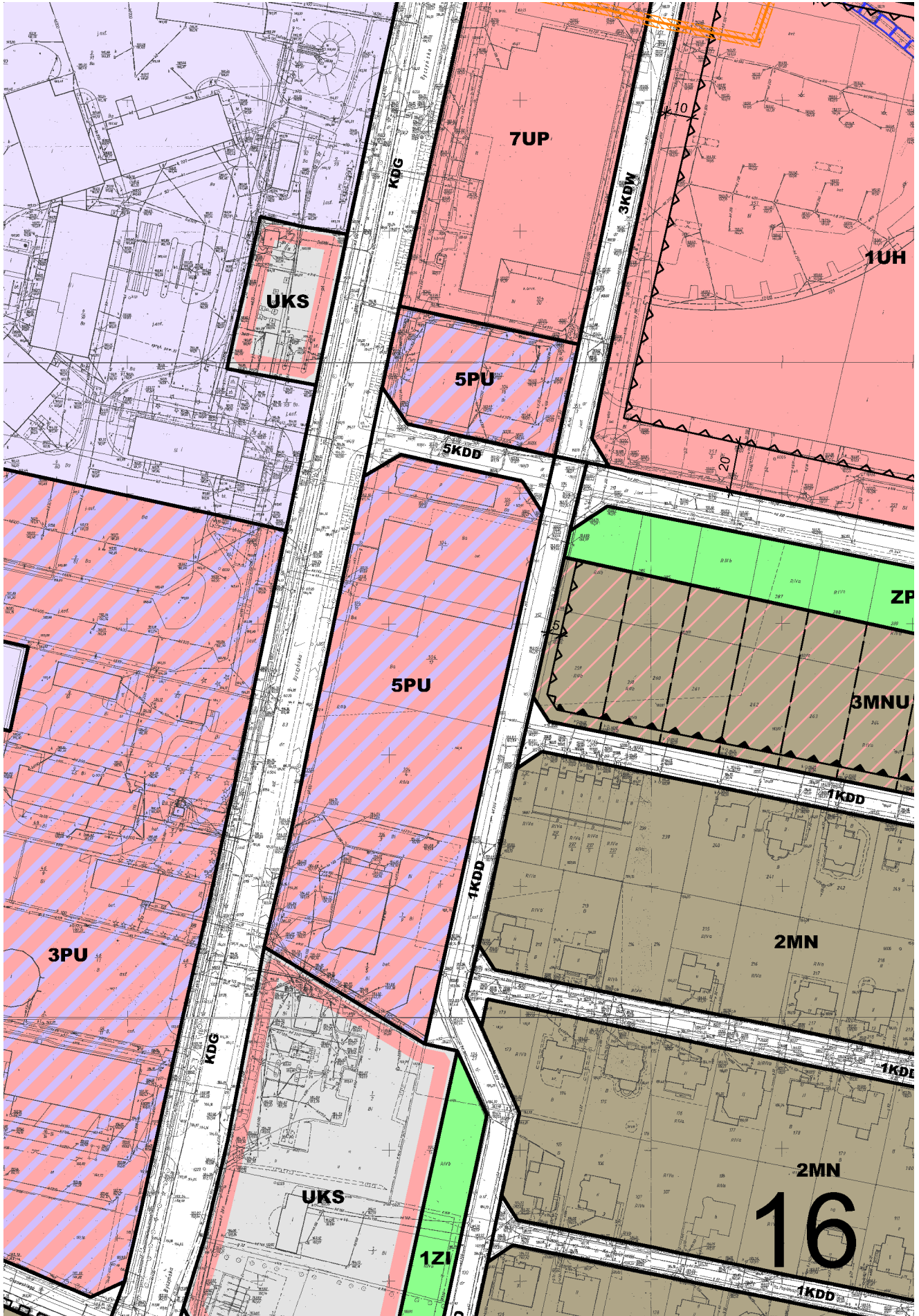
przyjętego uchwałą nr XIX/194/12
Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 24 lutego 2012r

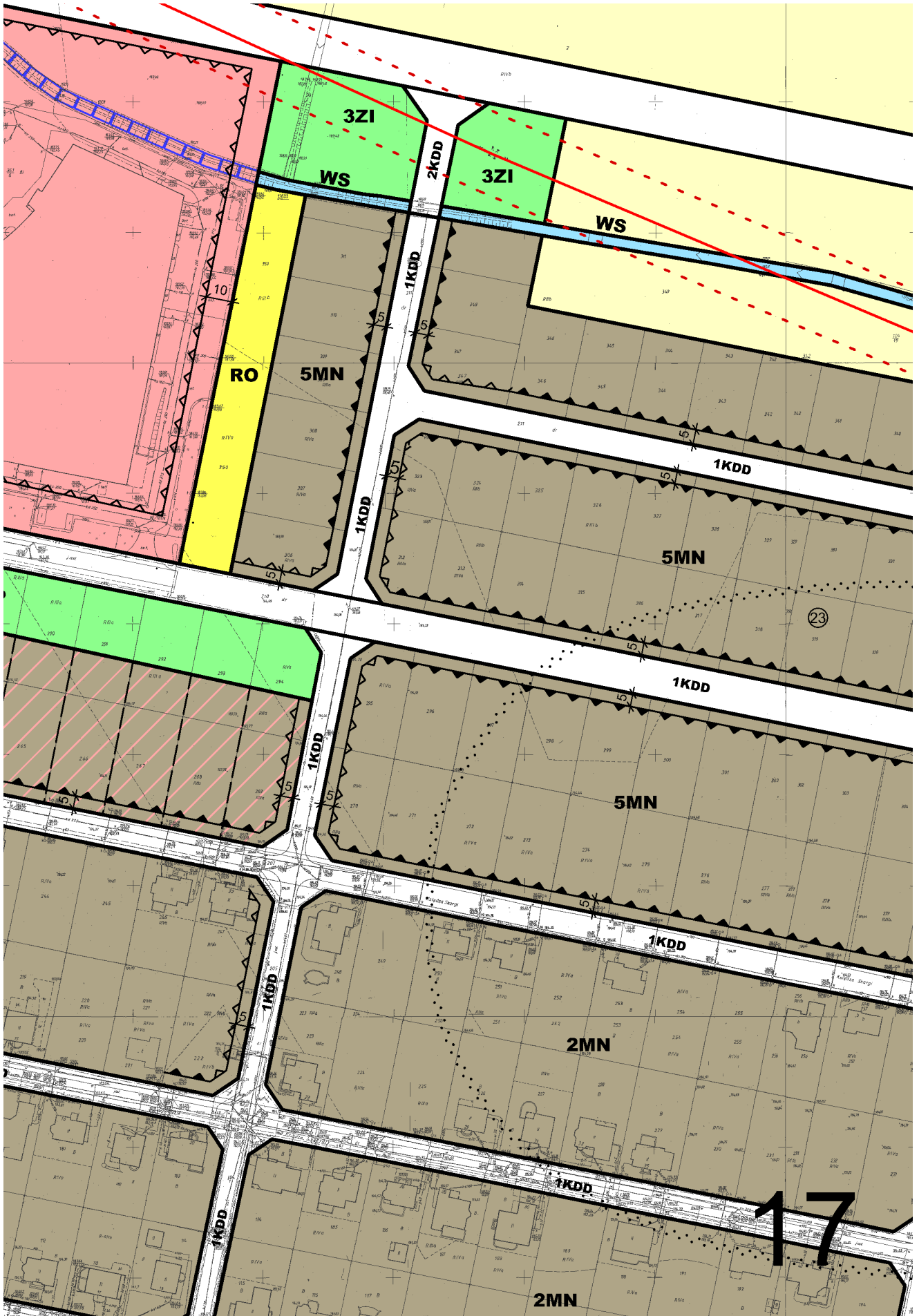


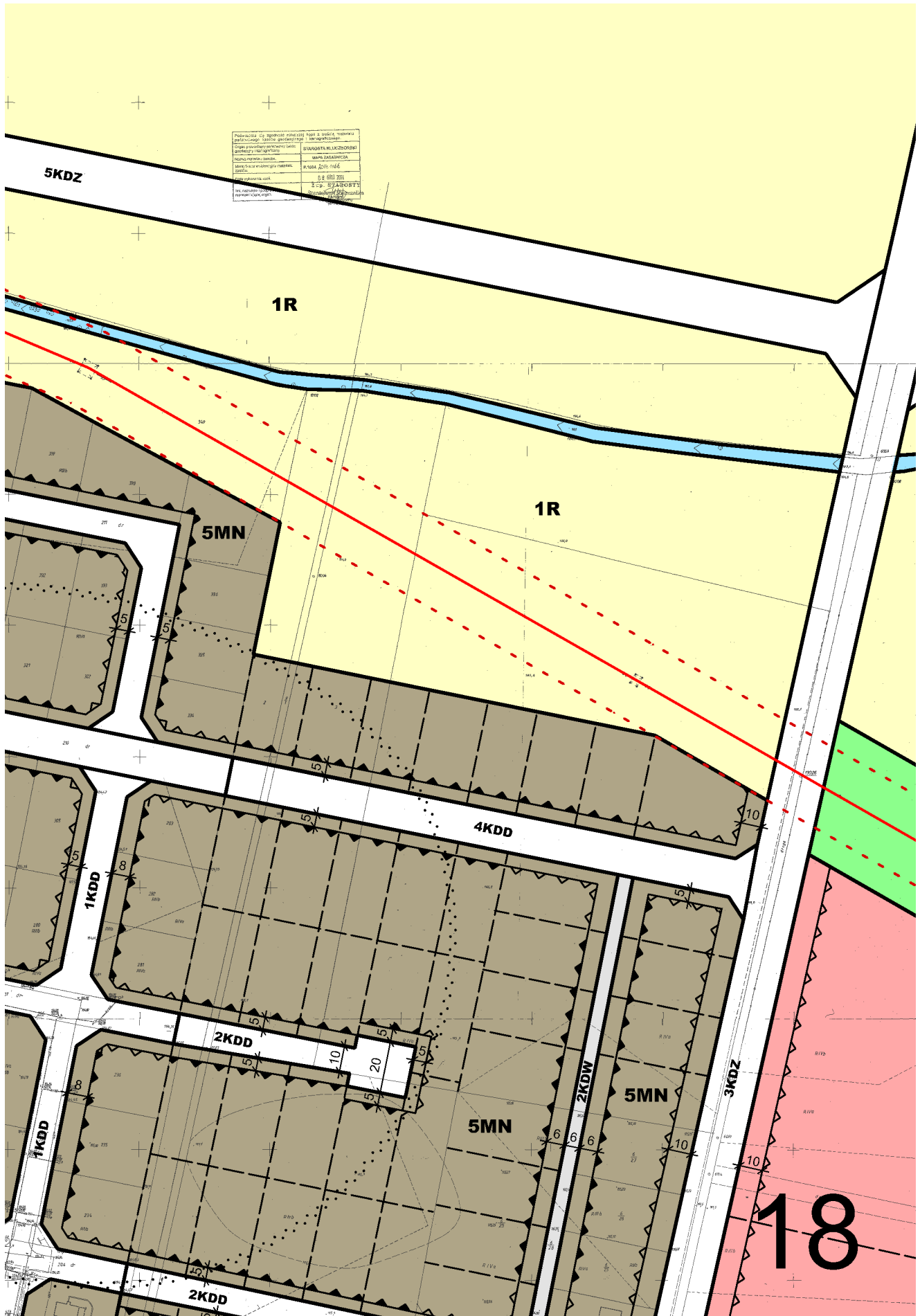
— granica obszaru objętego planem

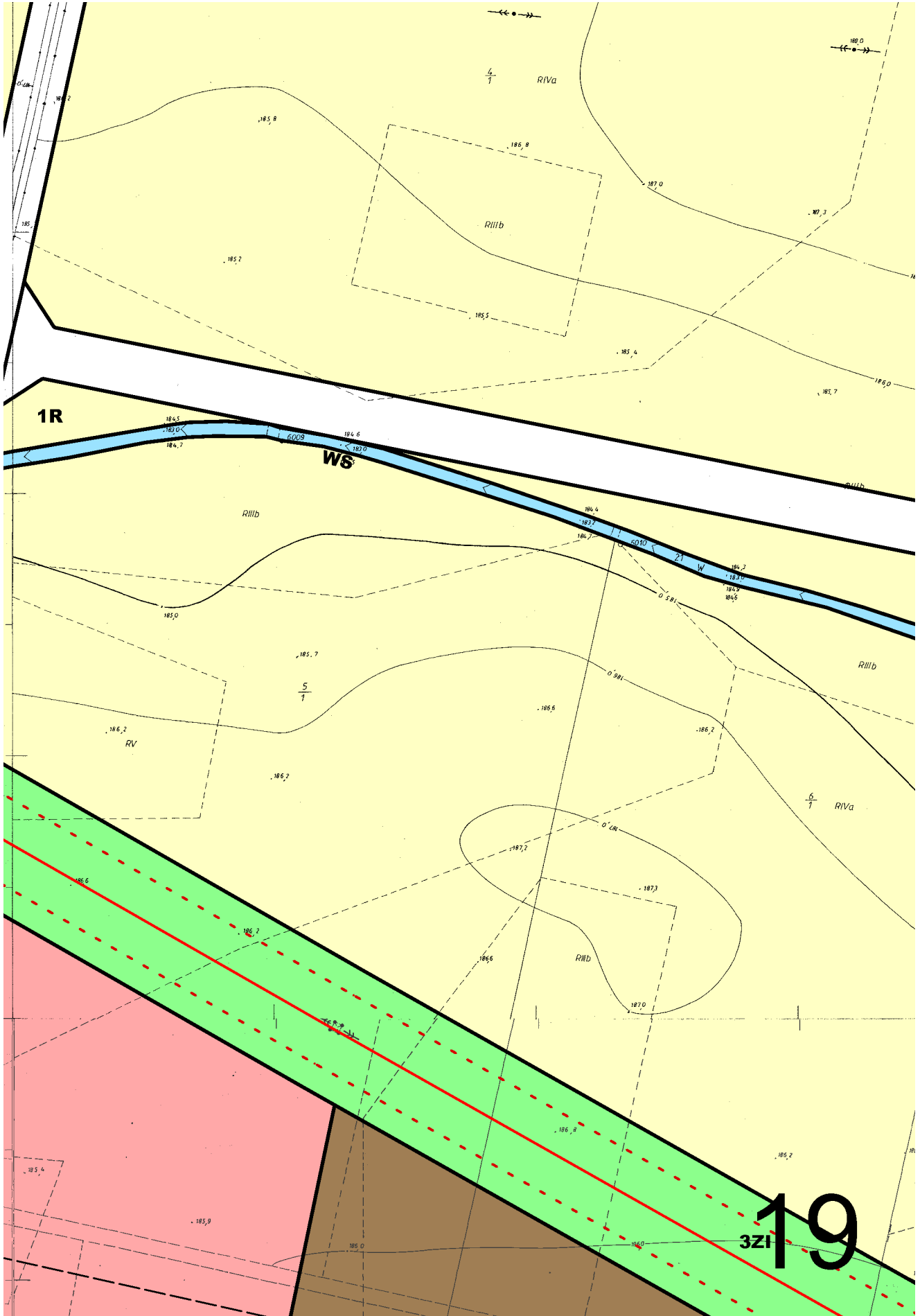


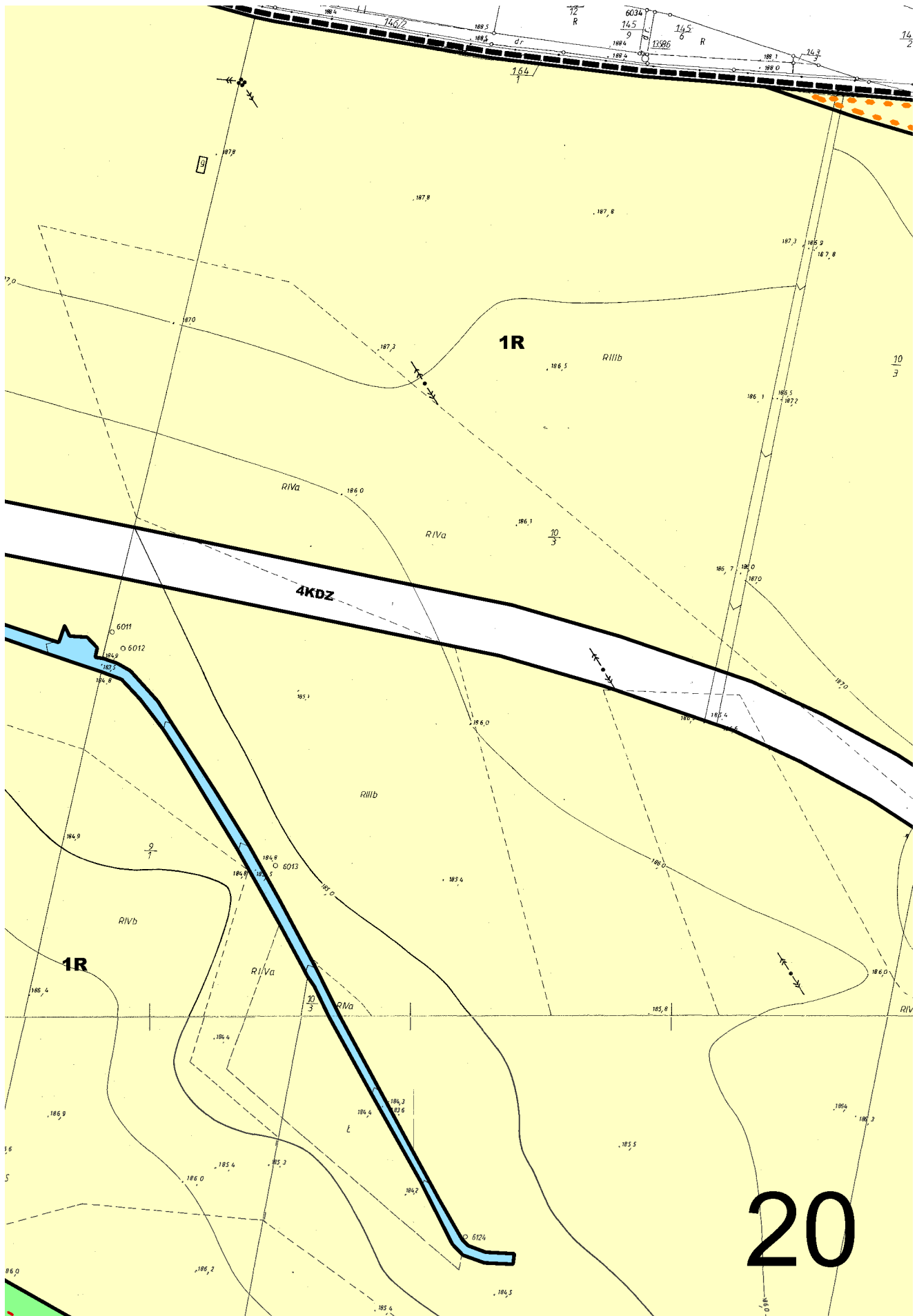


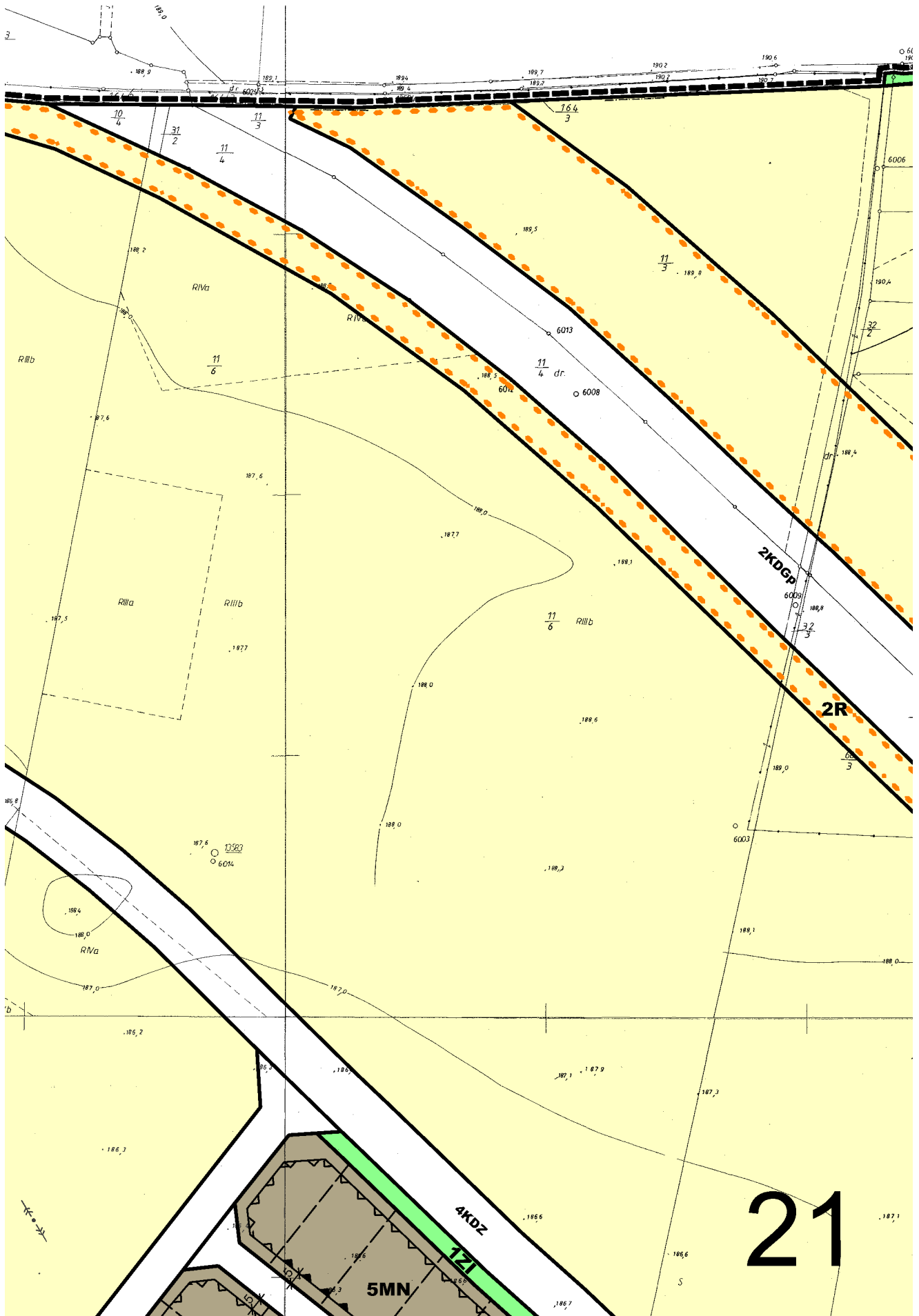




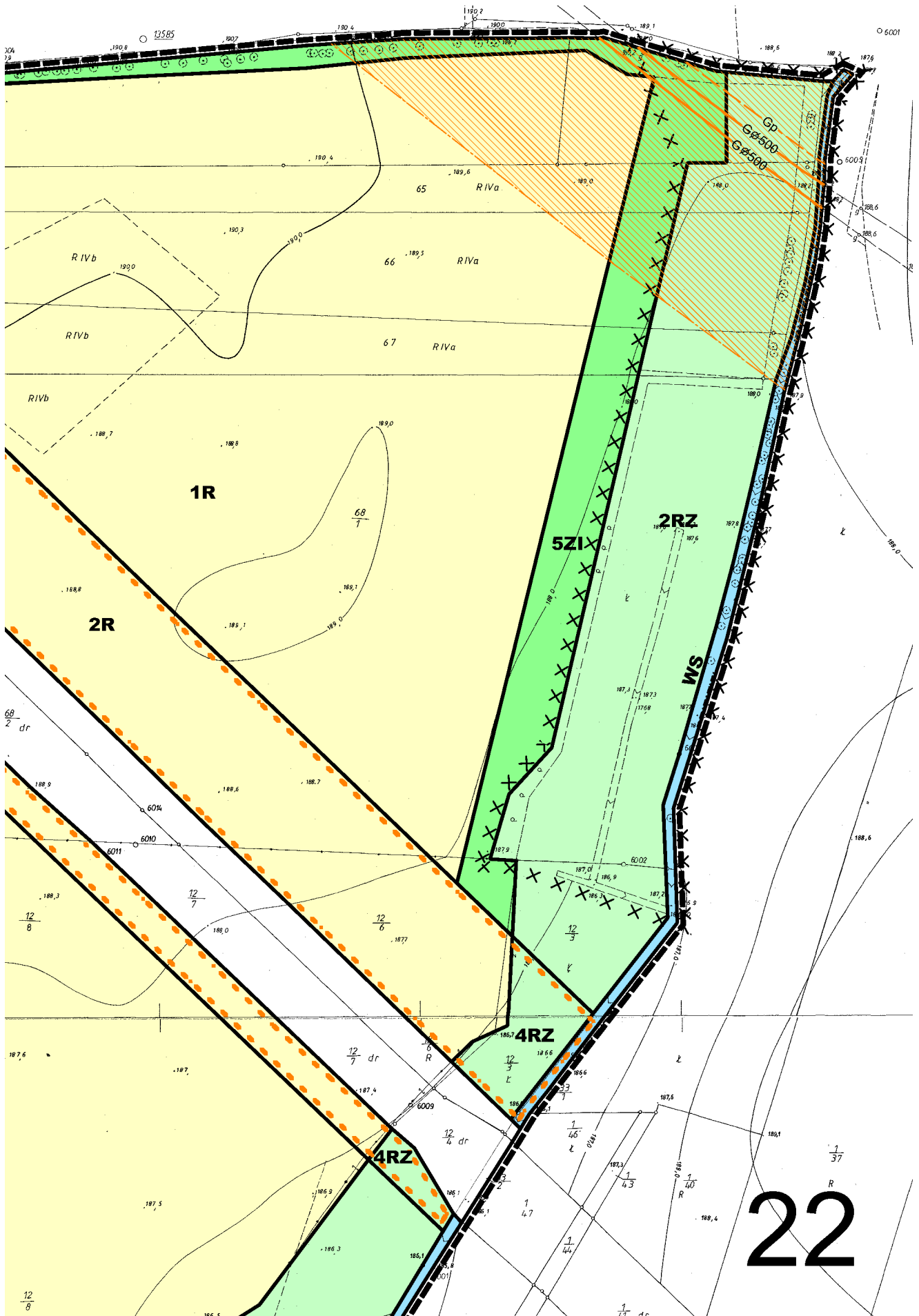




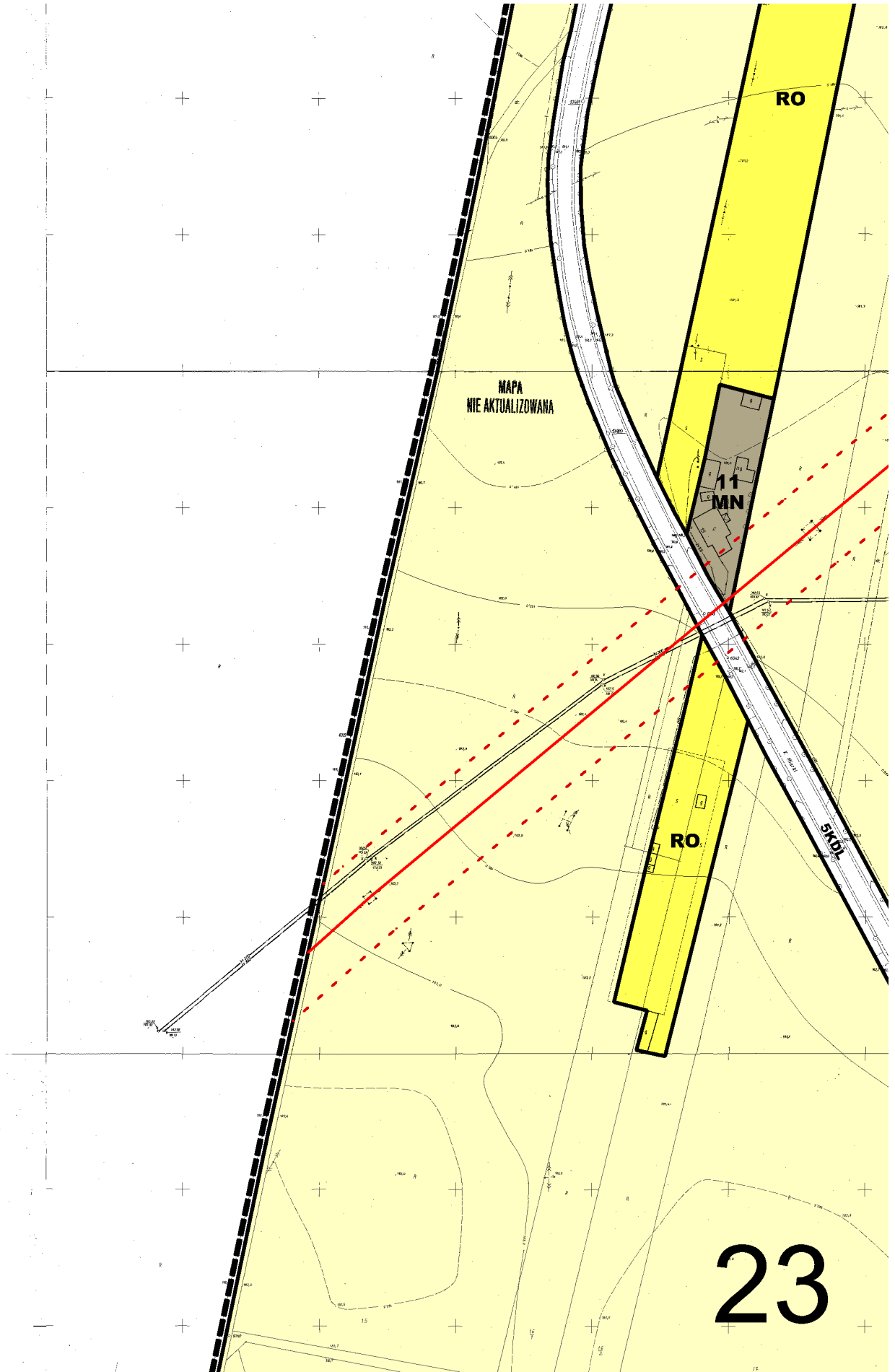


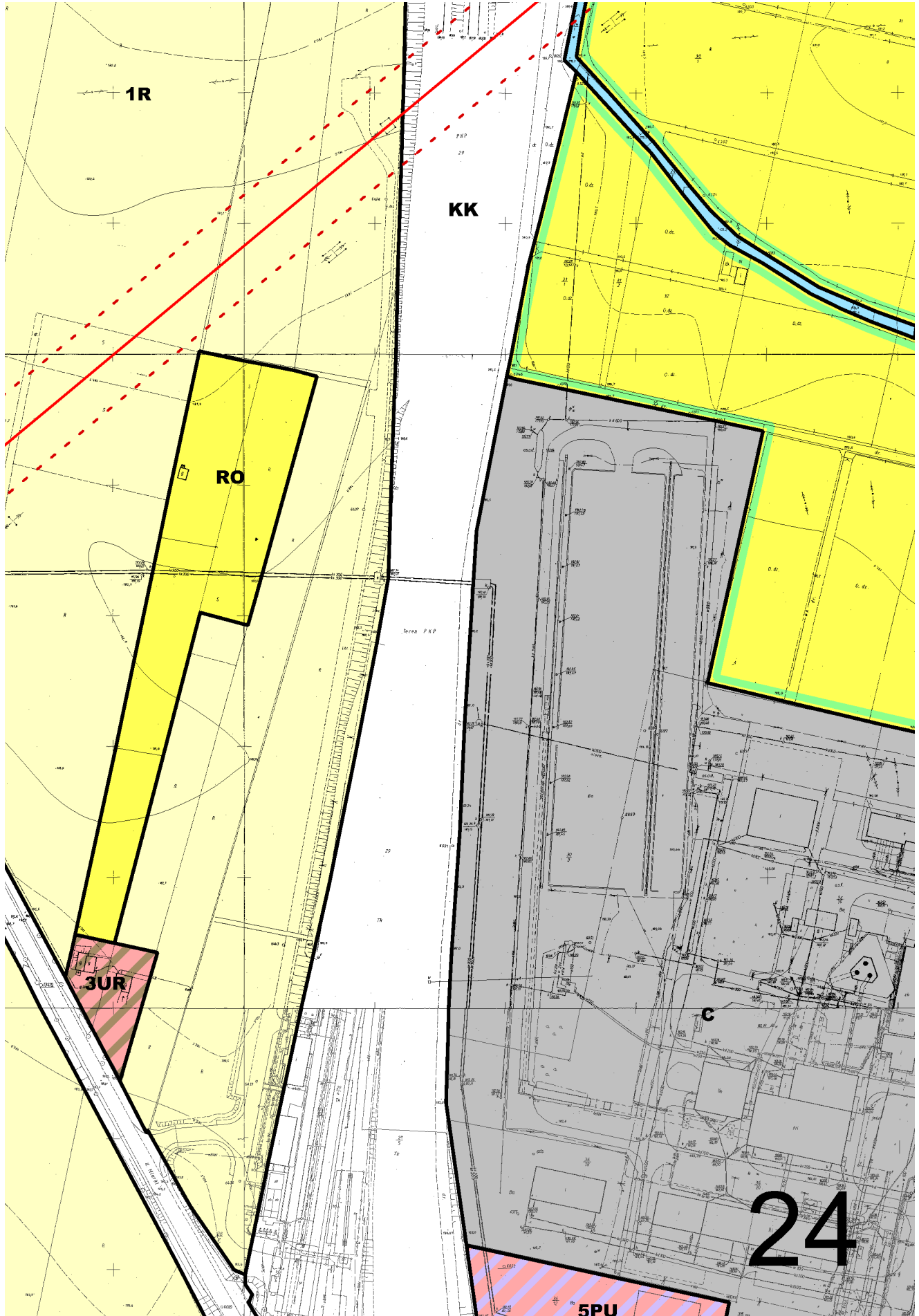


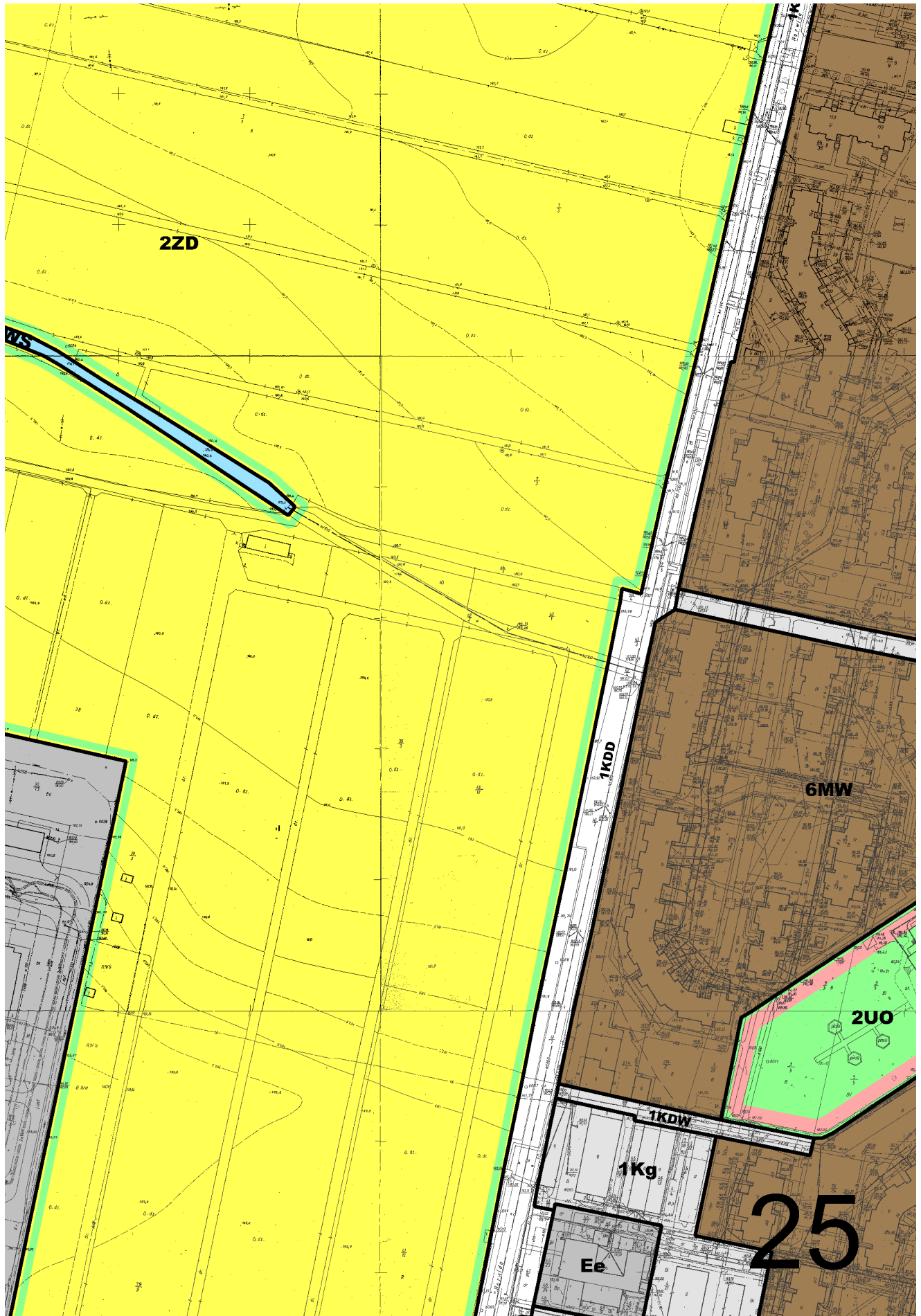
21

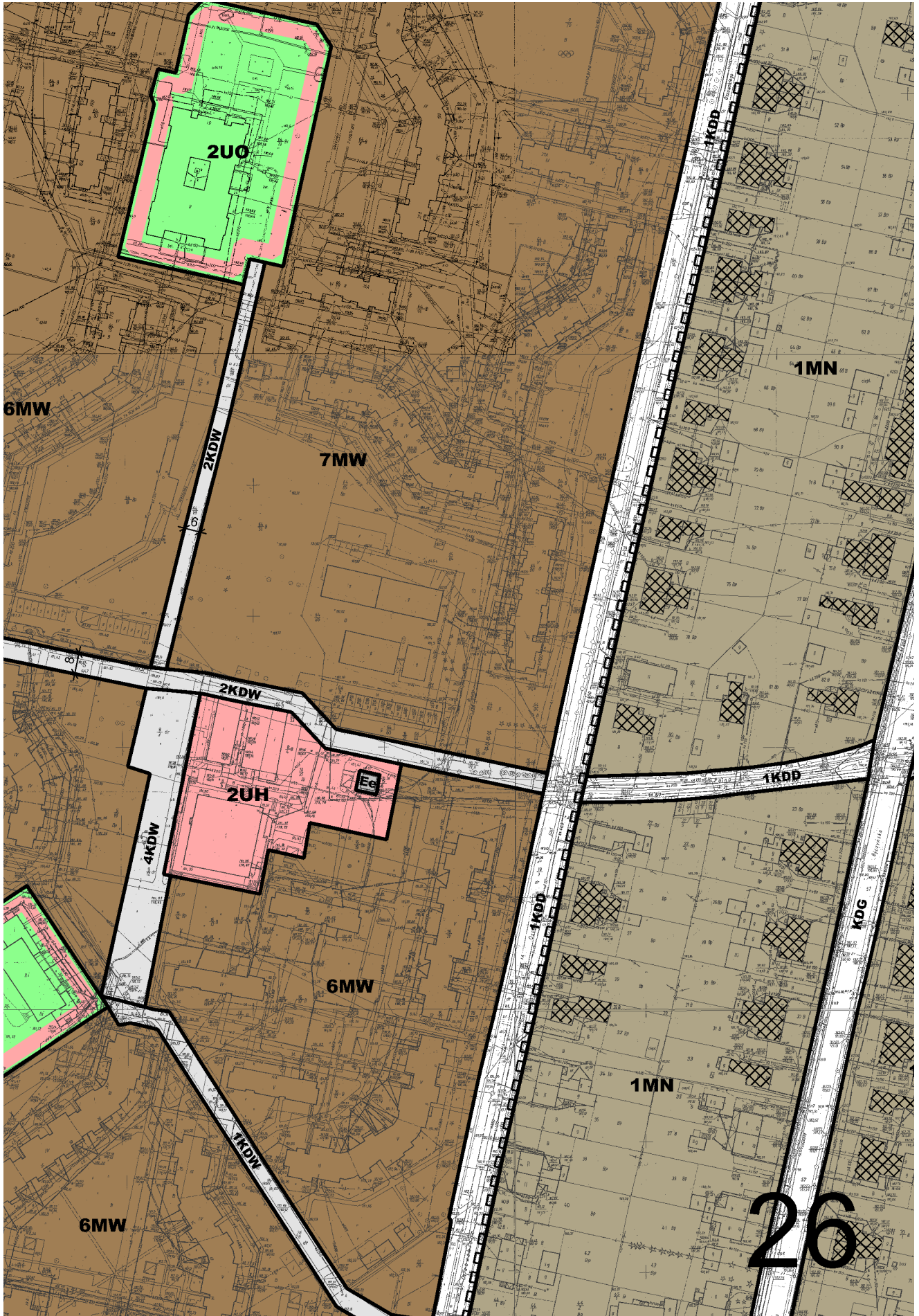


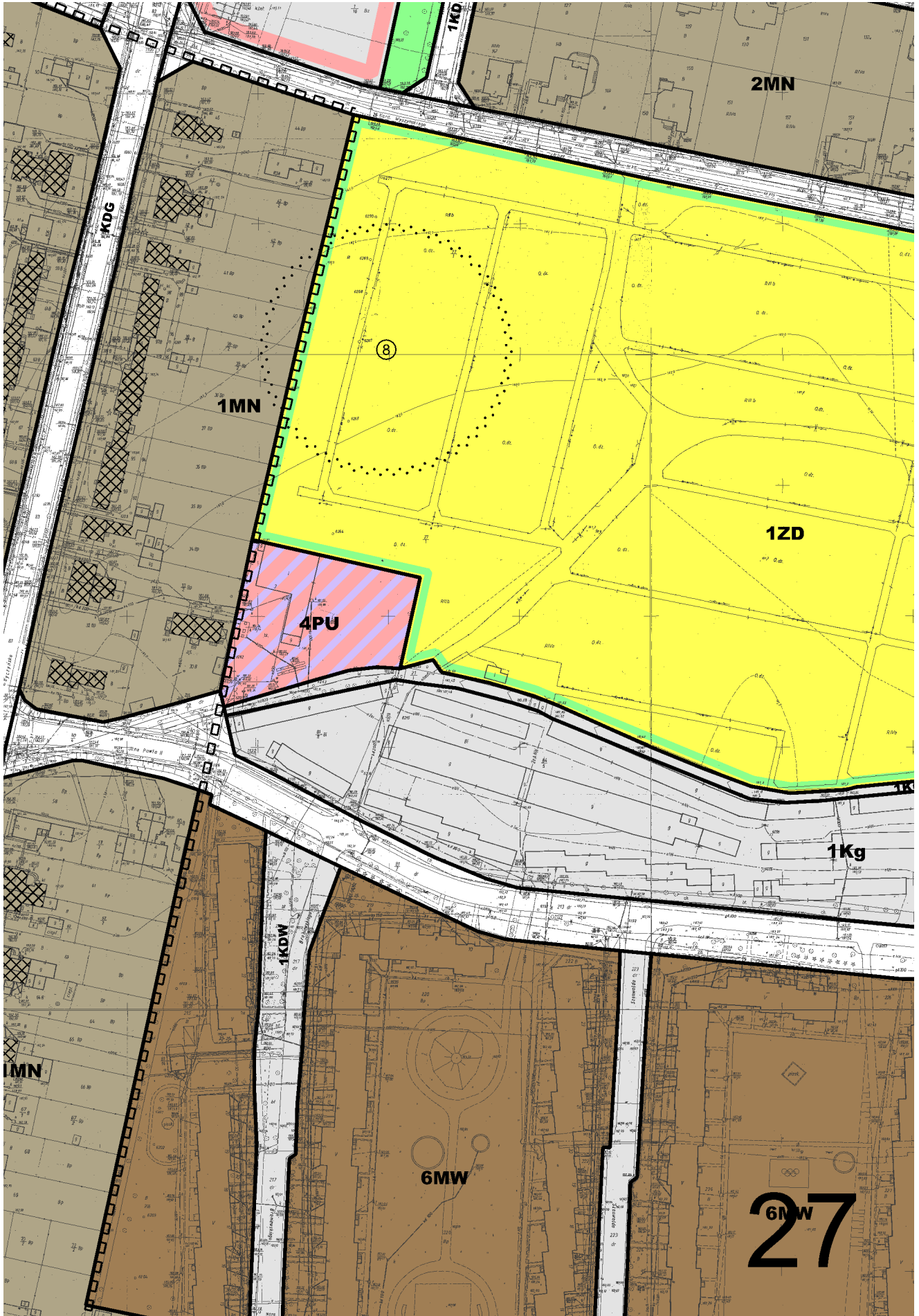
22

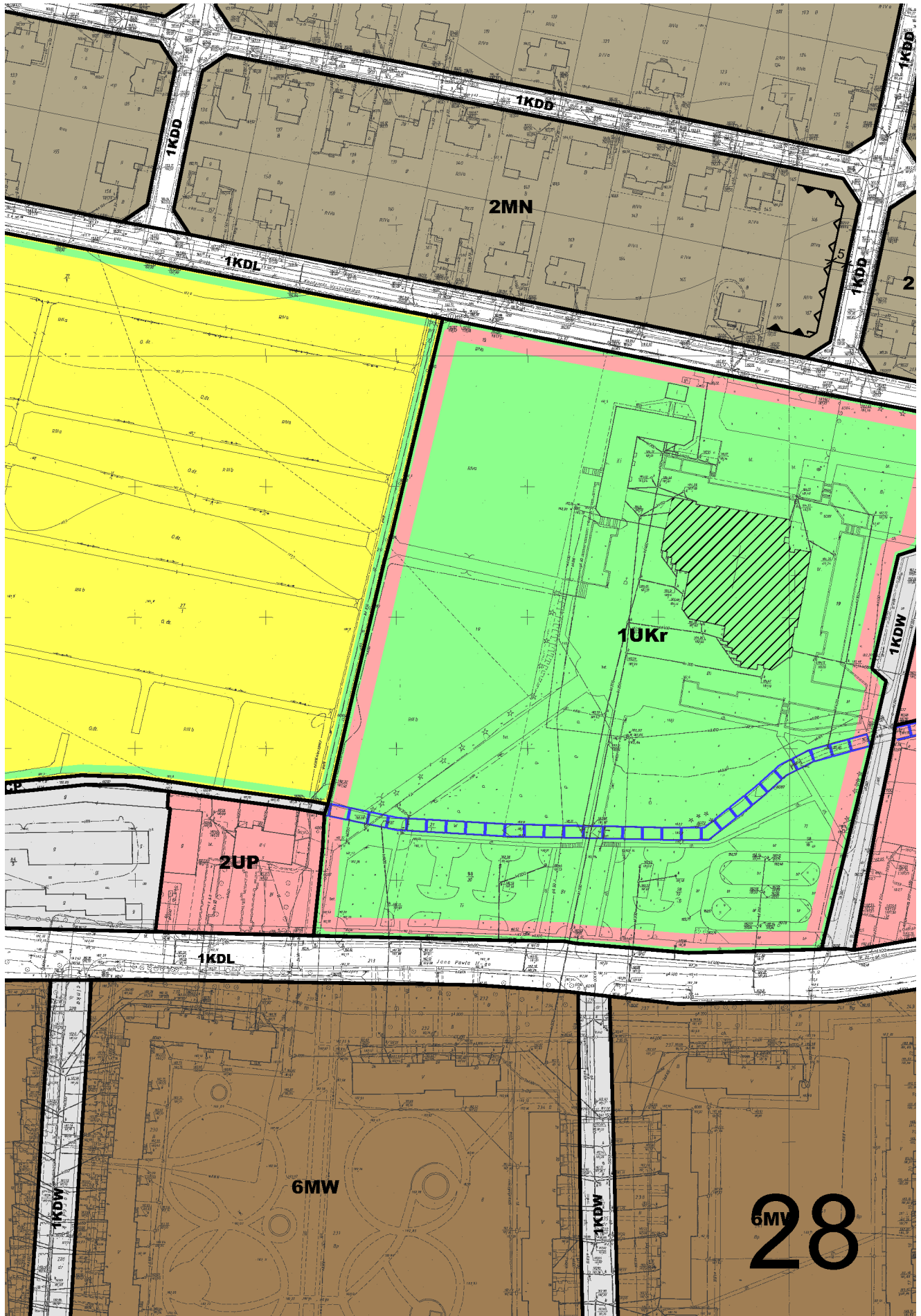


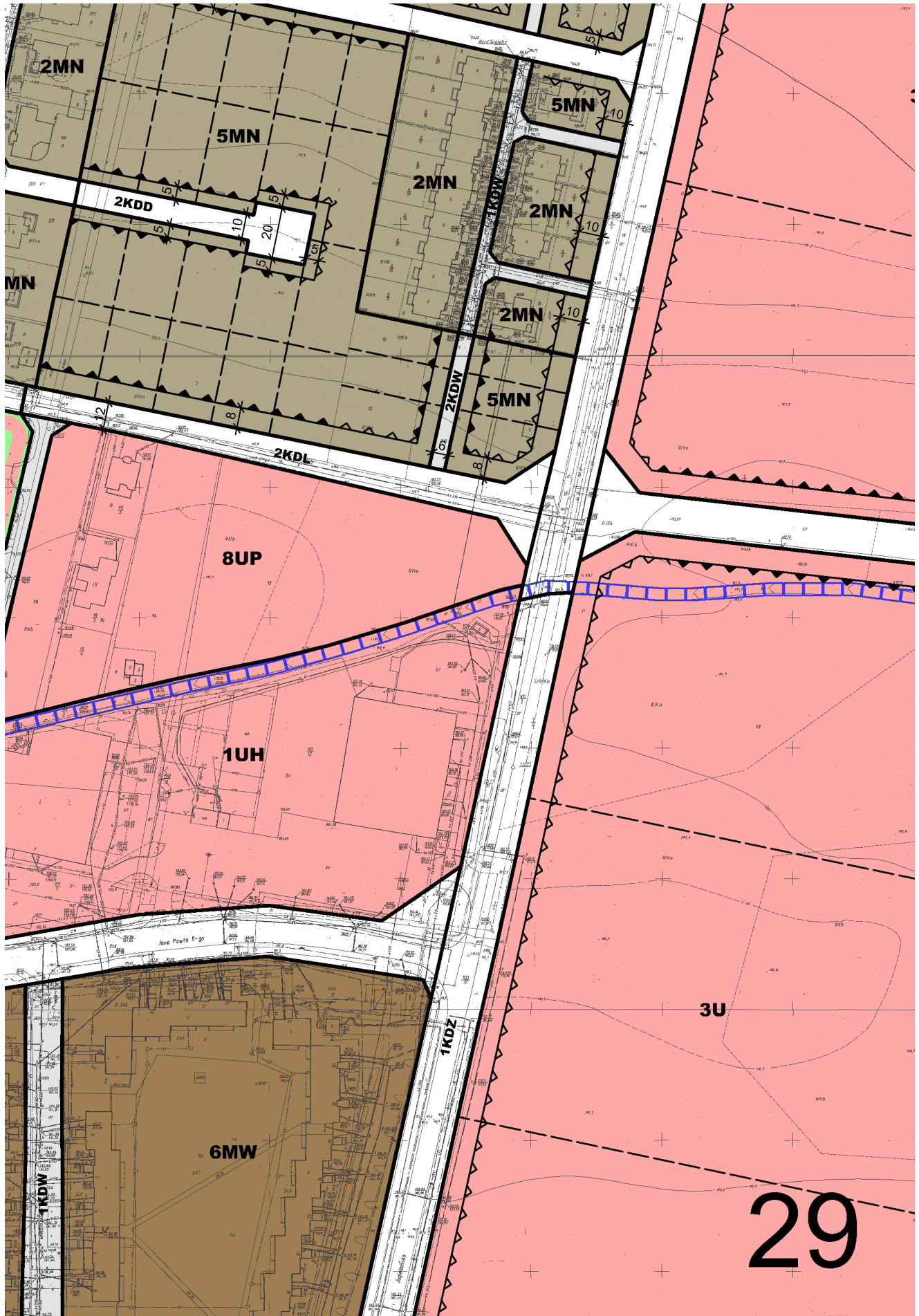


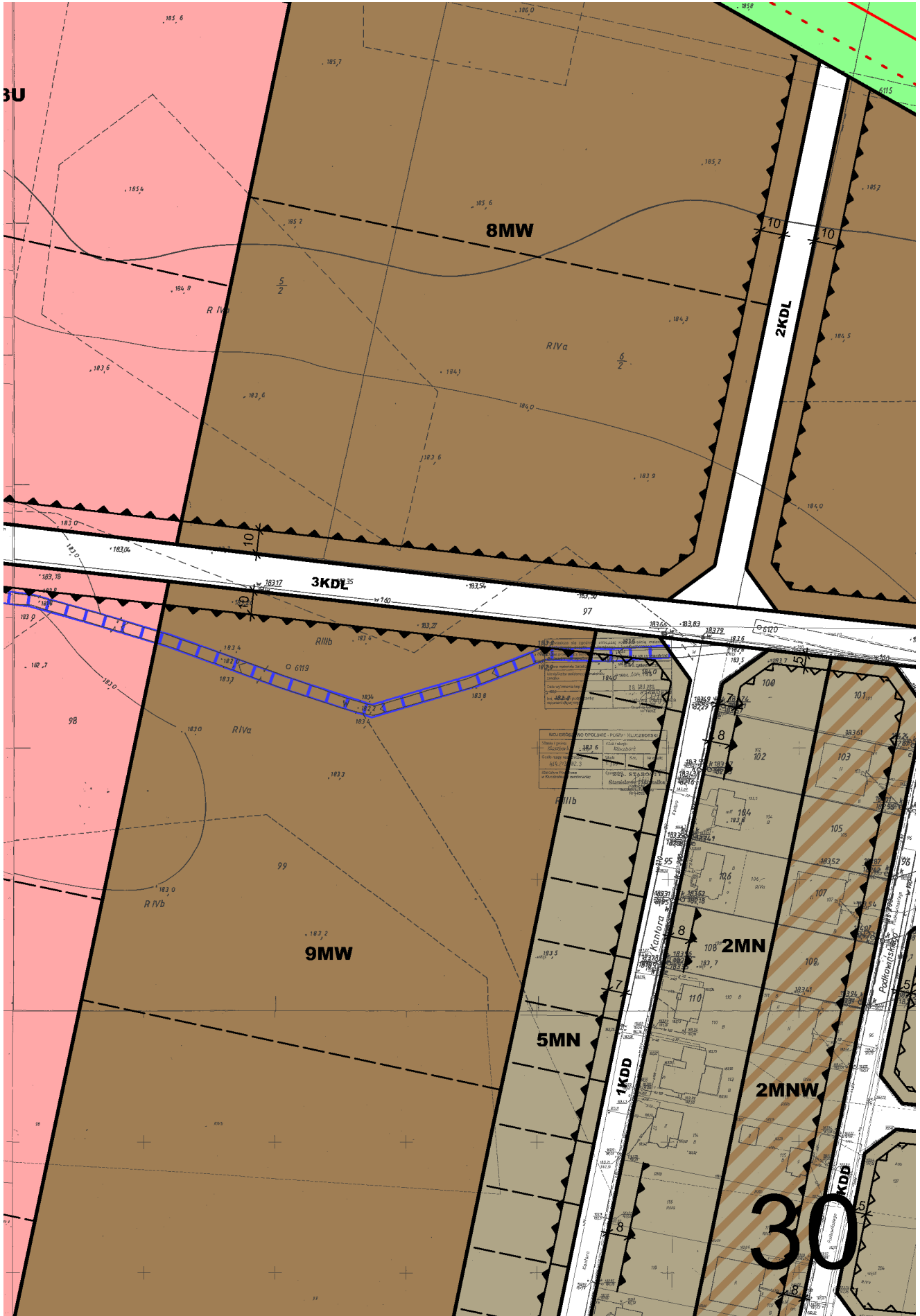


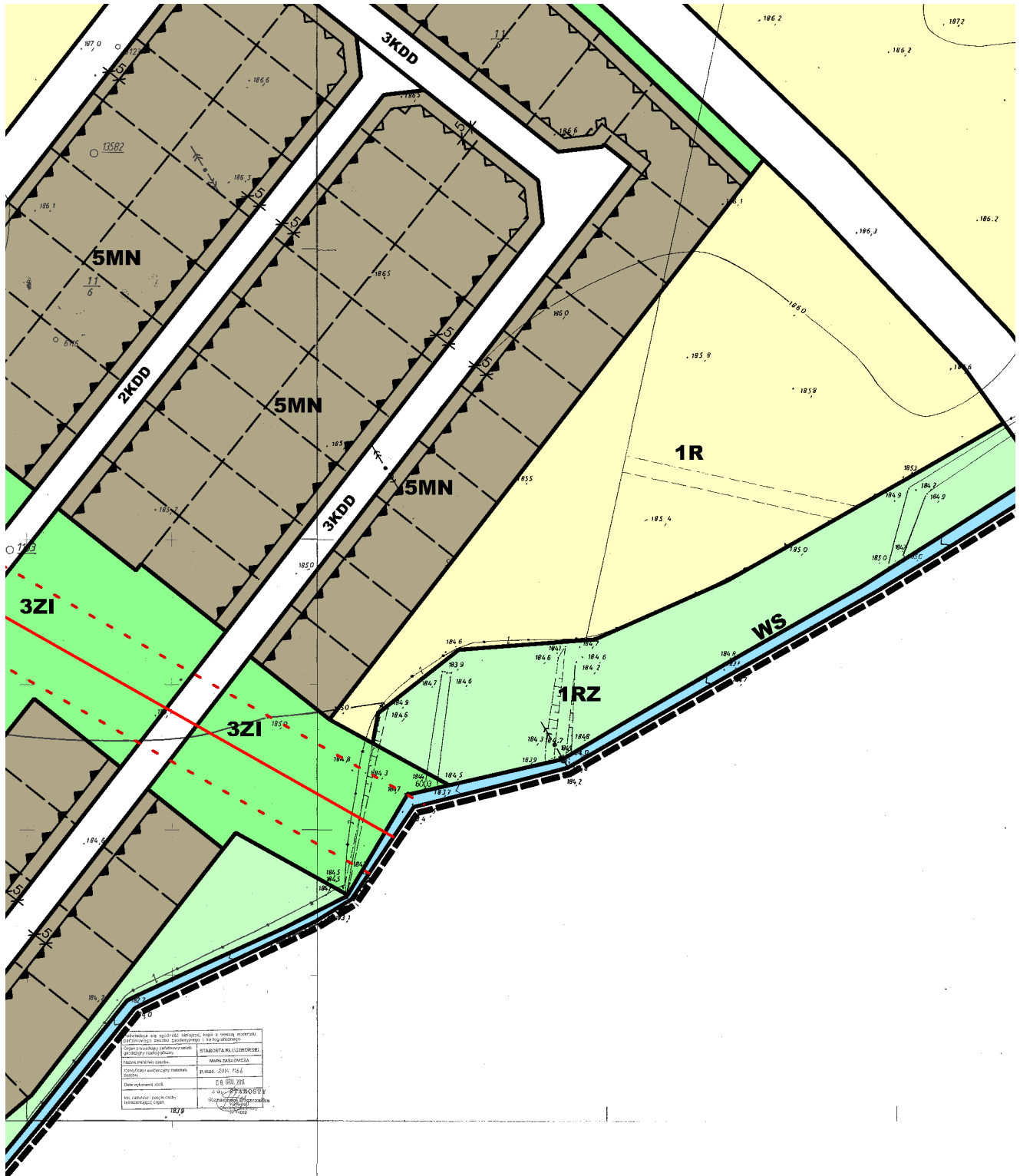


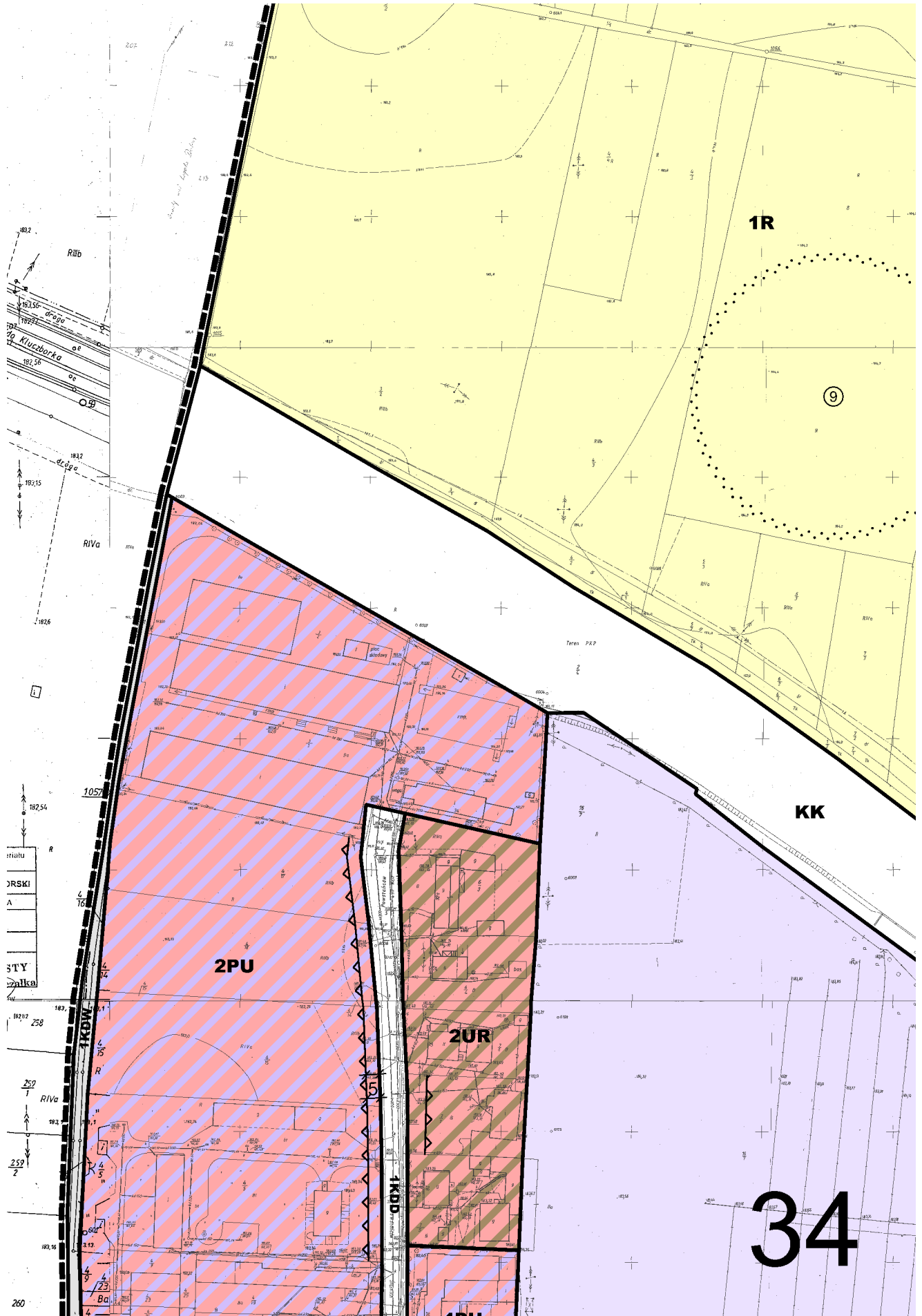


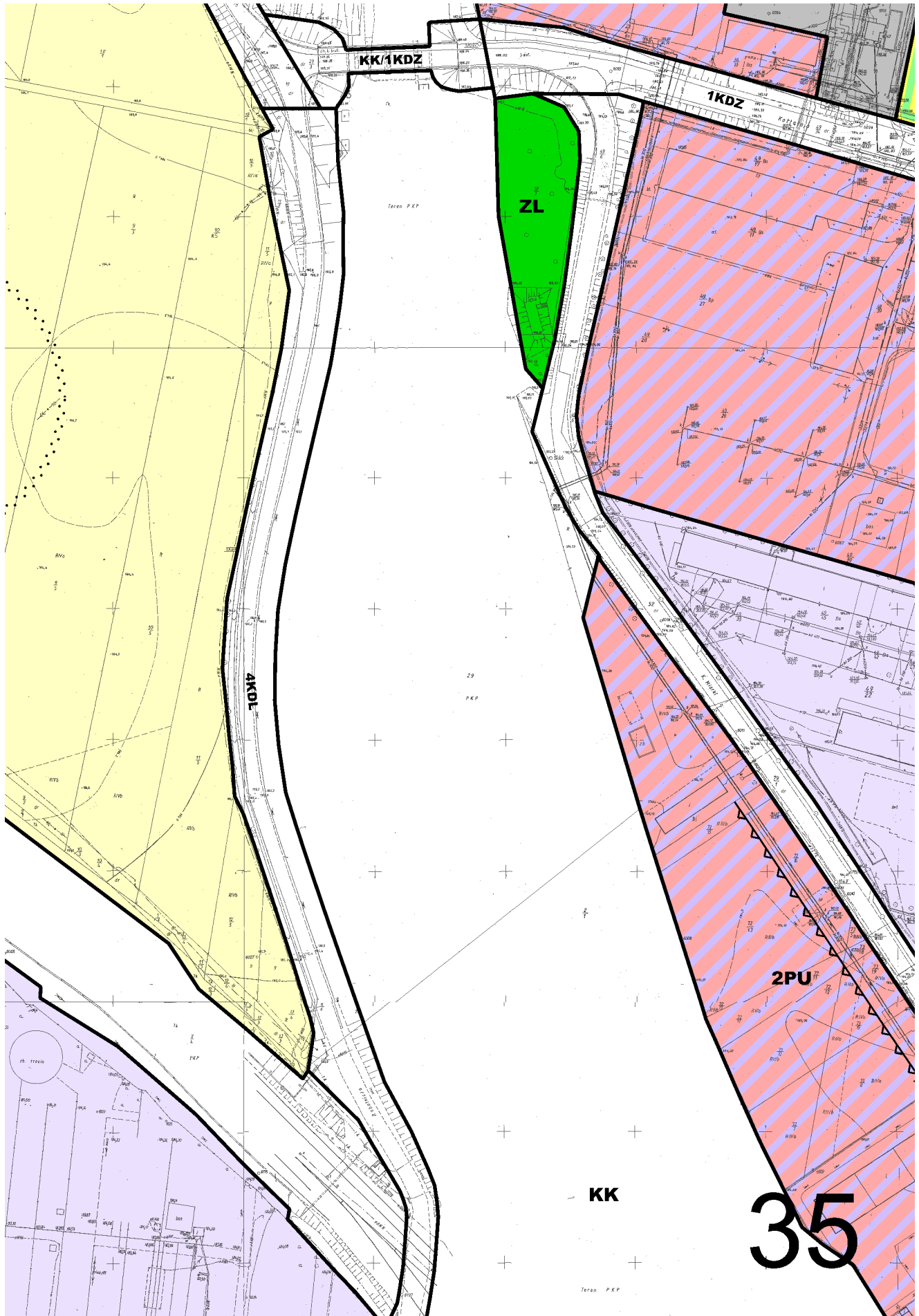


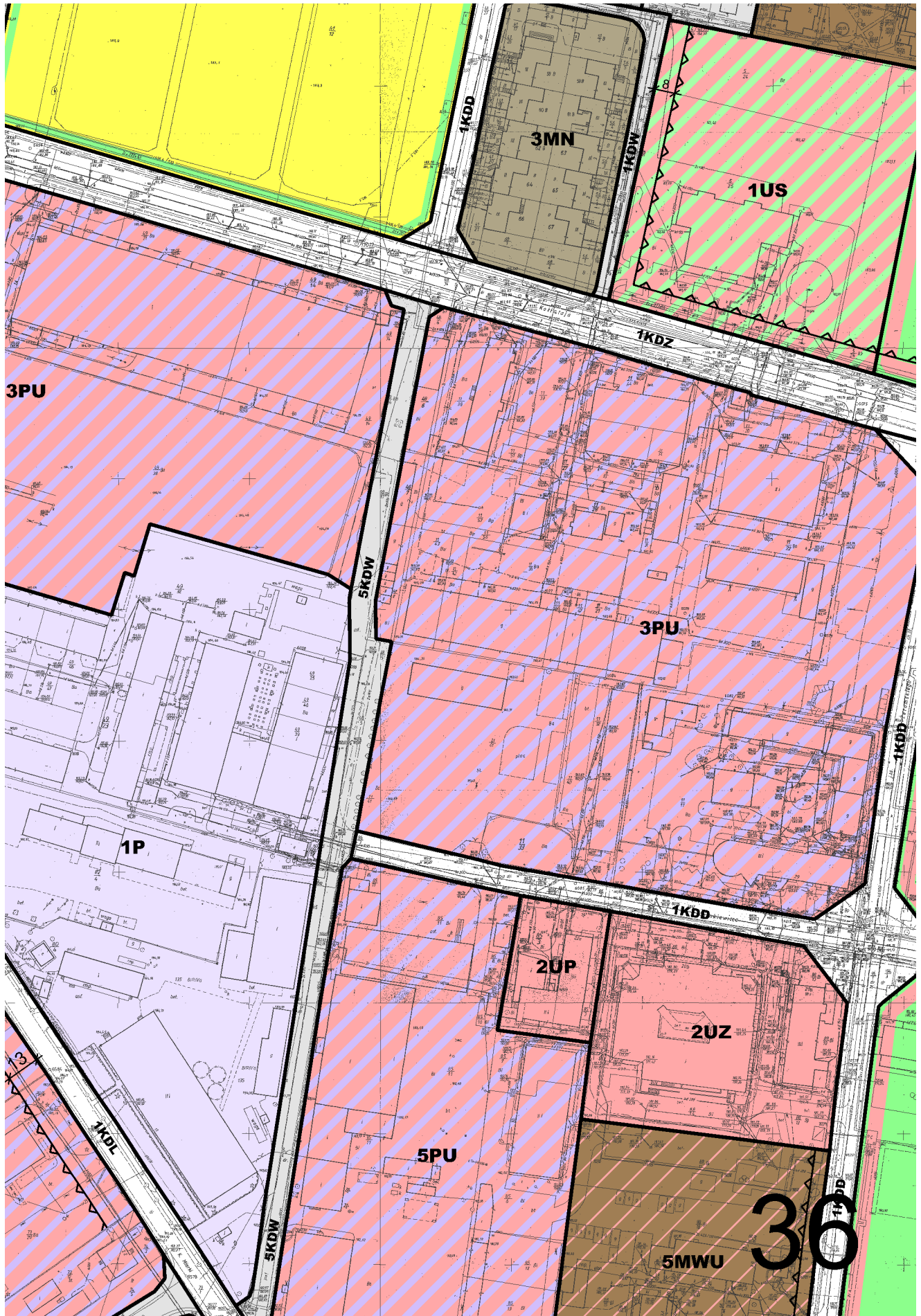


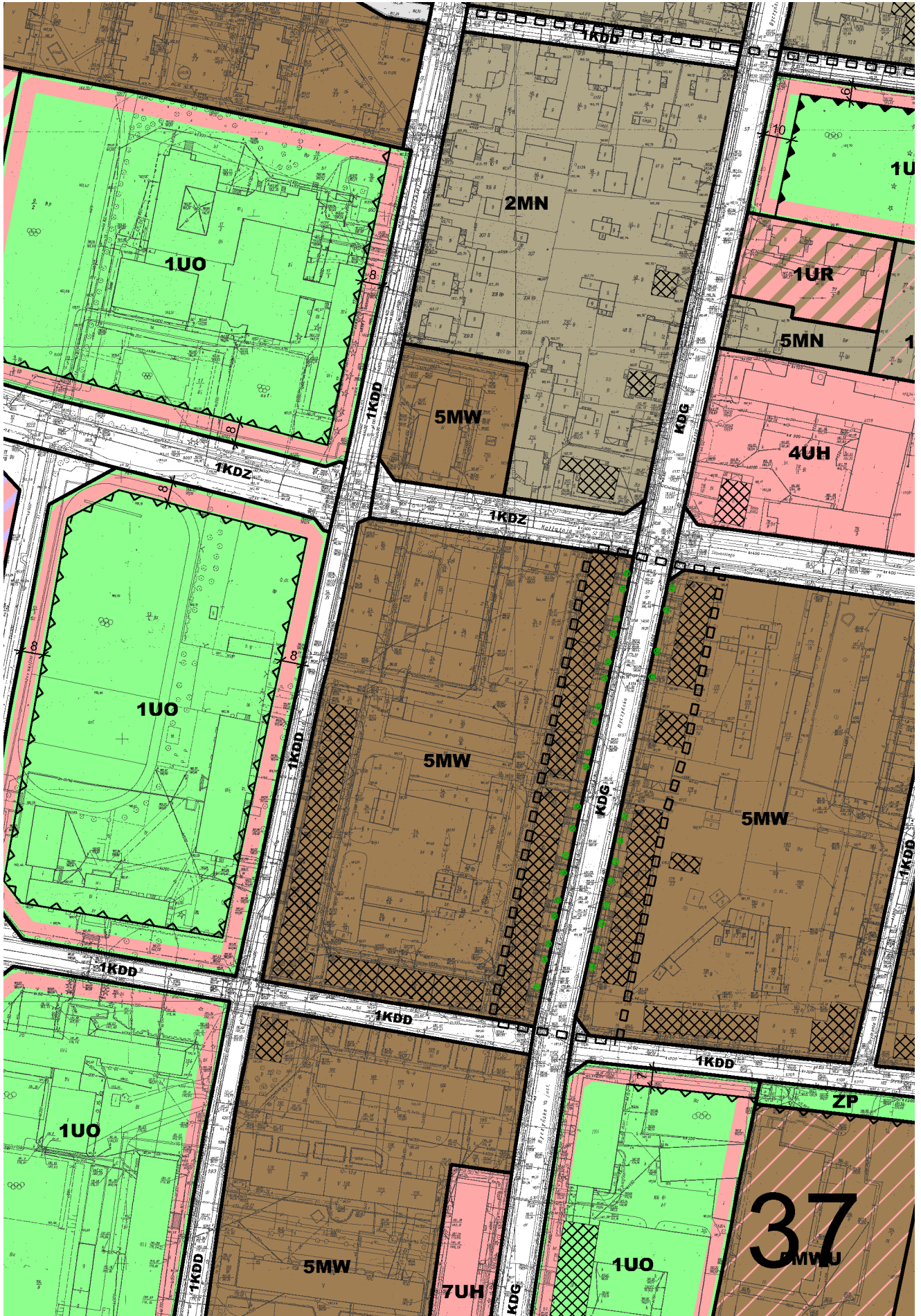


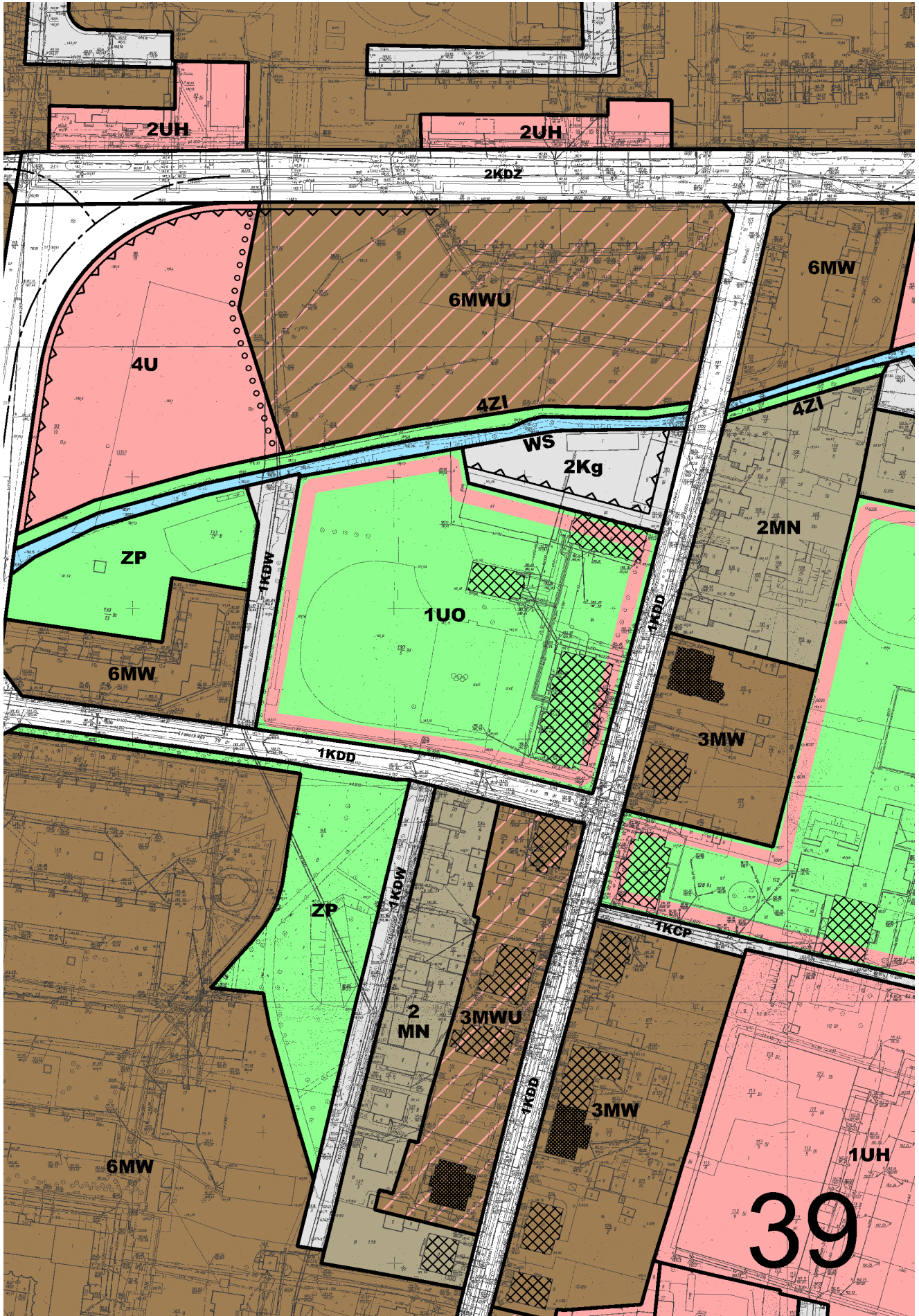


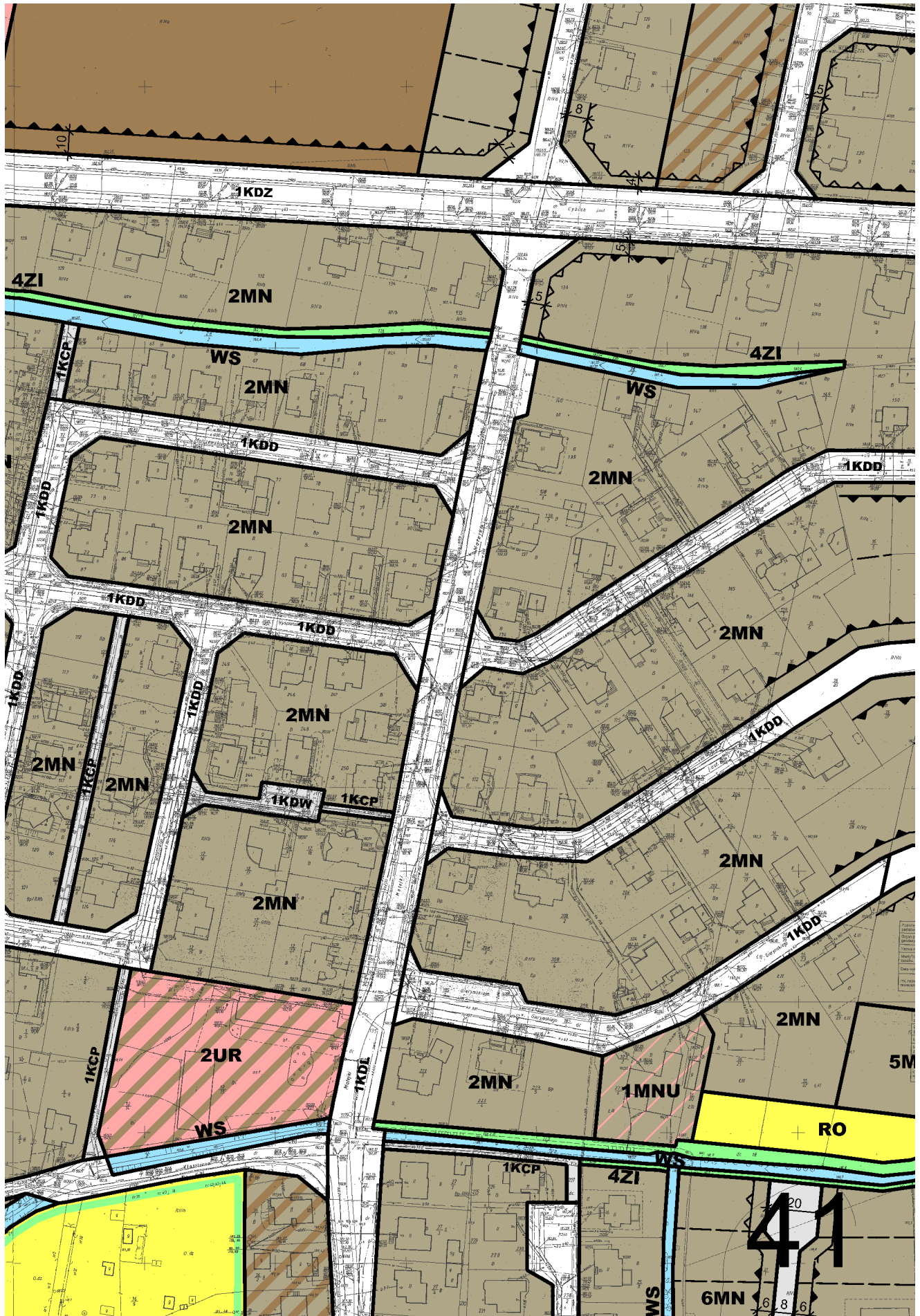












LEGENDA


OZNACZENIA OGÓLNE

 granice obszaru objętego planem

OZNACZENIA STANOWIĄCE

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

Oznaczenia regulacyjne

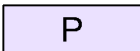
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania


 obowiązujące linie zabudowy

 nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej

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

 **PU** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych

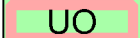
 **UR** tereny obiektów usług rzemiosła

Tereny zabudowy usługowej

 **U** tereny zespołów obiektów usługowych

 **UP** tereny obiektów użyteczności publicznej

 **UH** tereny obiektów handlu


 **UO** tereny obiektów oświaty

 **UZ**  **UZ** tereny obiektów opieki społecznej

 **UKr** tereny obiektów kultu religijnego

 **UKS** tereny obiektów usług motoryzacyjnych

 **UI** tereny usług specjalnych

 **US** tereny sportu i rekreacji

Tereny zabudowy mieszkaniowej

 **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

 **MWU** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług


 **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 **MNU** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

 **MNW** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej

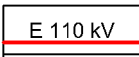
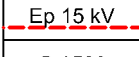
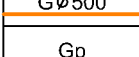

43

Tereny komunikacji

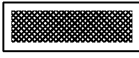
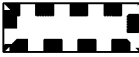
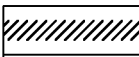
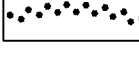




		teren dworca autobusowego i usług
KP	KP(UKS)	tereny parkingów
	Kg	tereny garaży
	KPP	teren placu publicznego
	KDGp	tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
	KDG	teren drogi publicznej klasy głównej
	KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW	tereny dróg wewnętrznych
	KCP	tereny ciągów pieszych
	KK	tereny kolejowe
	KK/KDG	} tereny kolejowe i obiektów drogowych
	KK/1KDZ	
	KK/6KDZ	
	KK/1KDD	

UWAGA: Symbole cyfrowe identyfikują tereny o różnych zasadach zagospodarowania

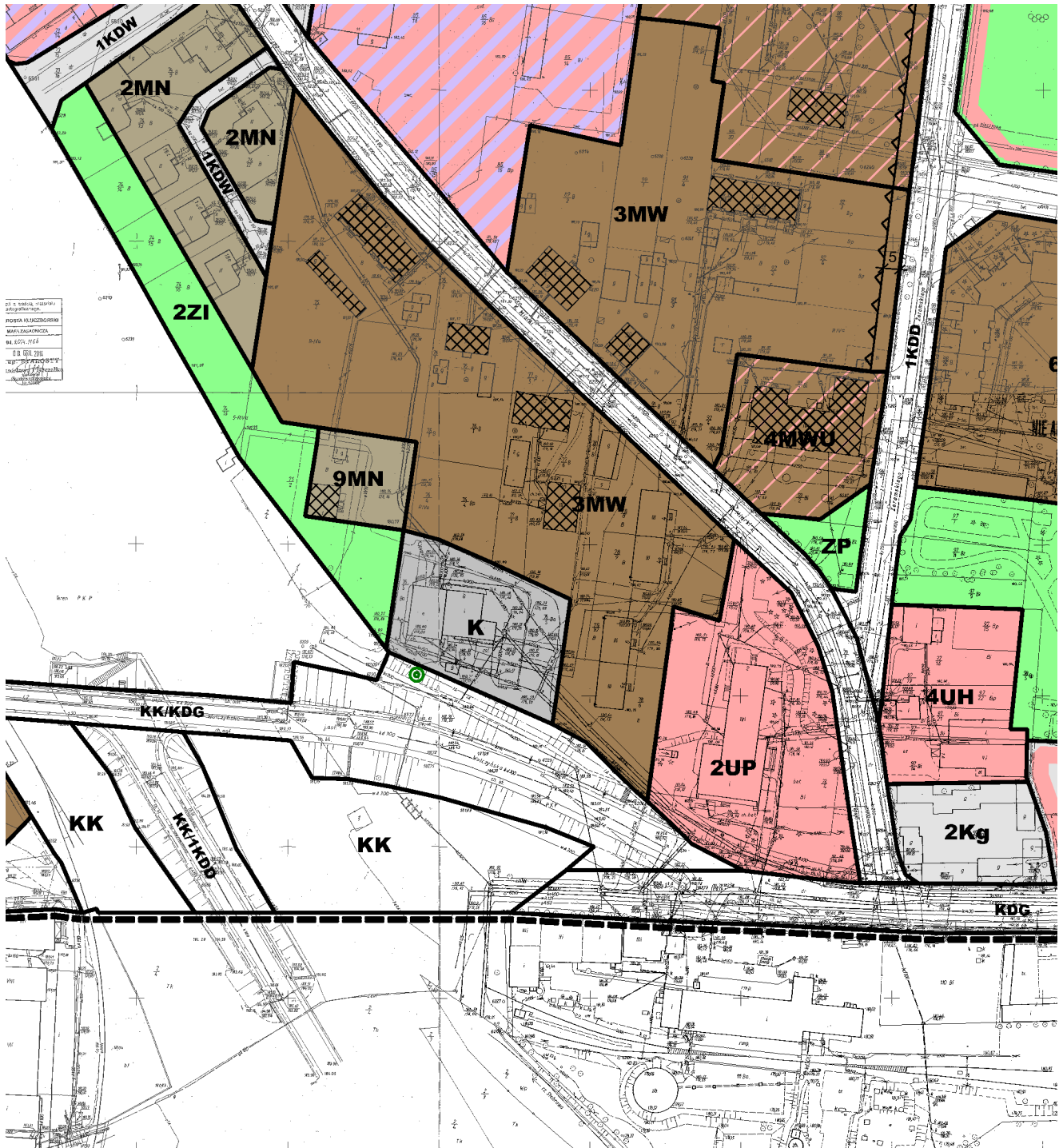
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA I TECHNICZNA

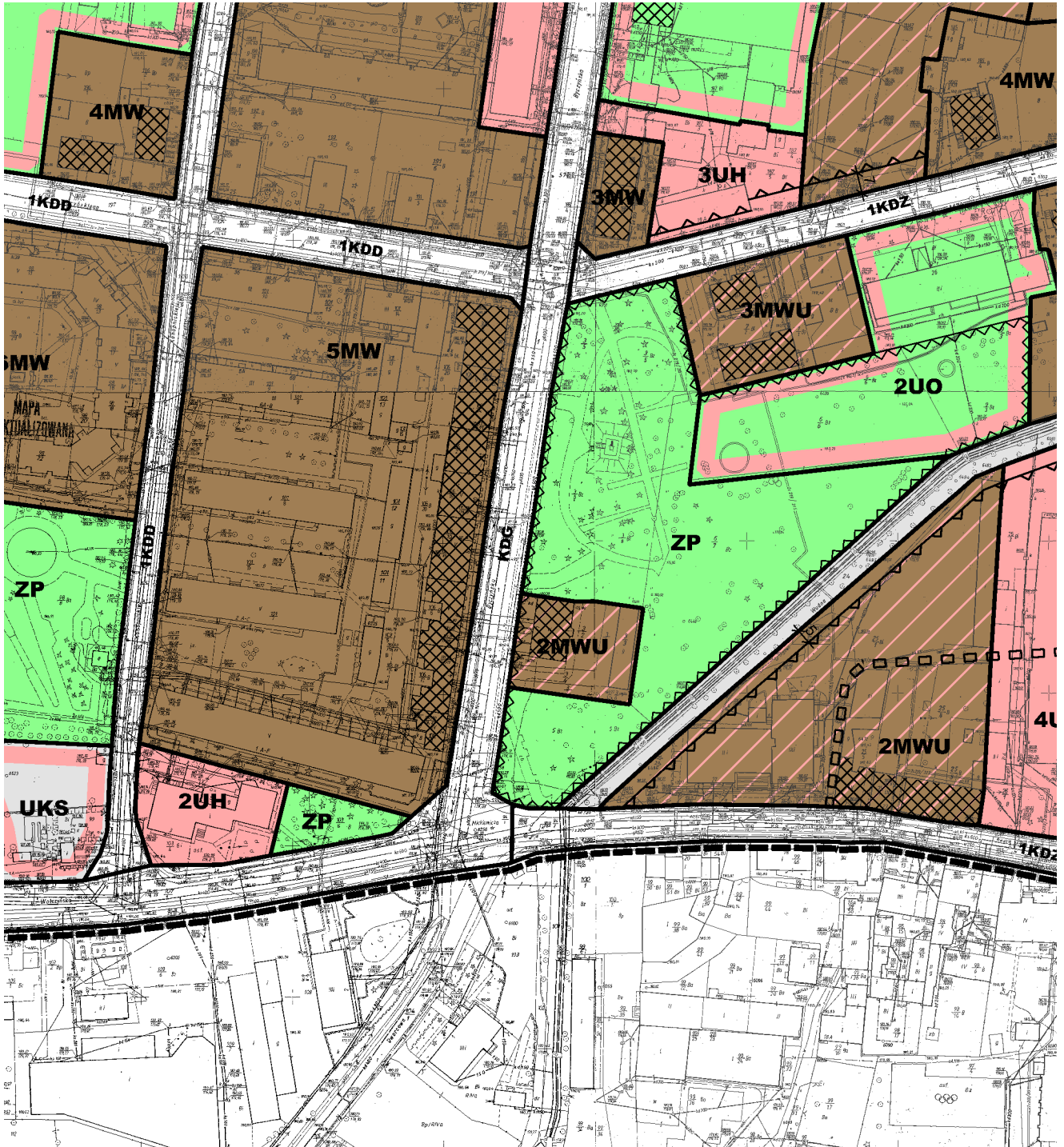
	istniejące linie elektroenergetyczne wysokich napięć
	projektowane linie kablowe 15 kV
	czynne gazociągi wysokiego ciśnienia
	projektowany gazociąg wysokoprężny

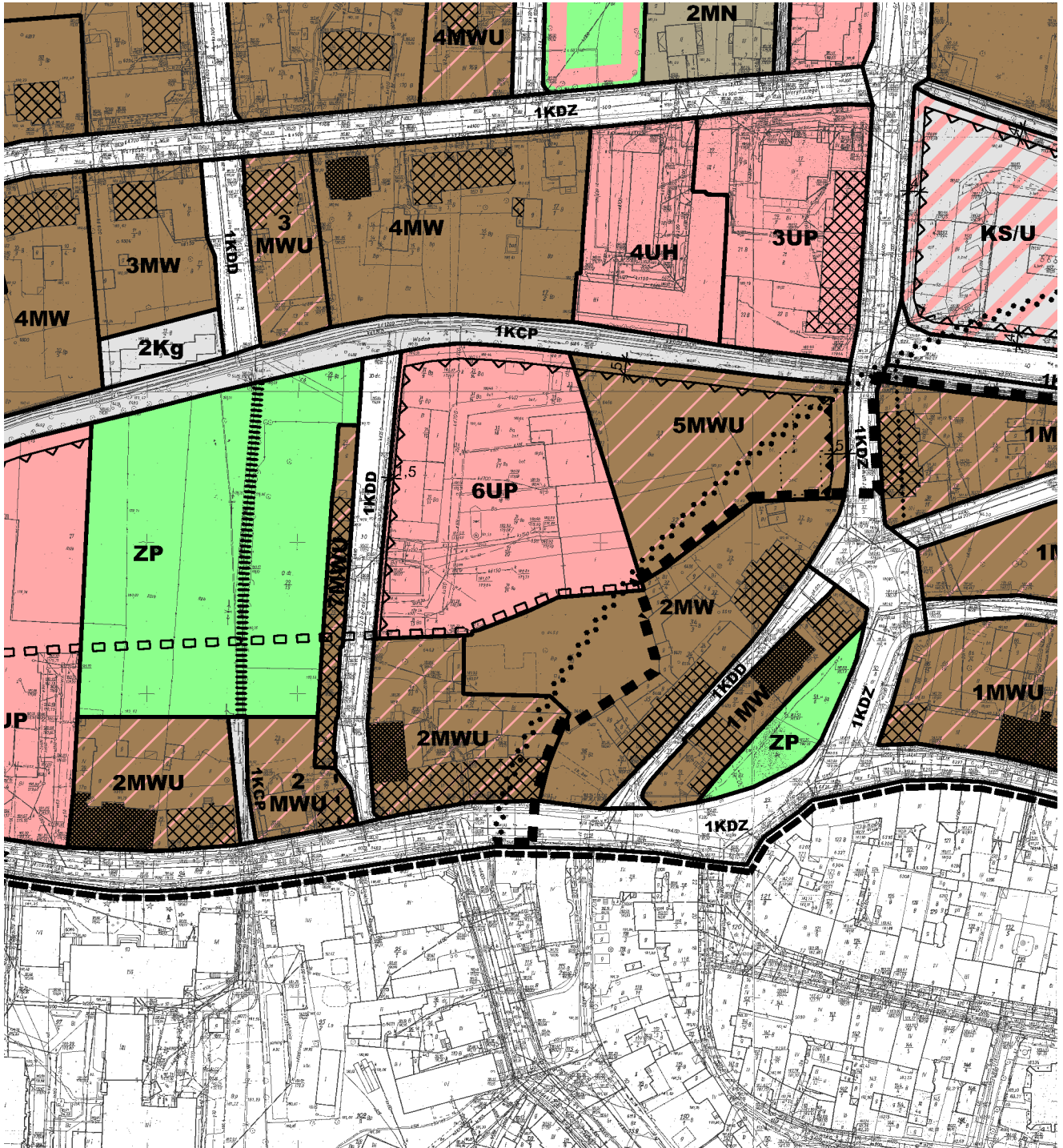
OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

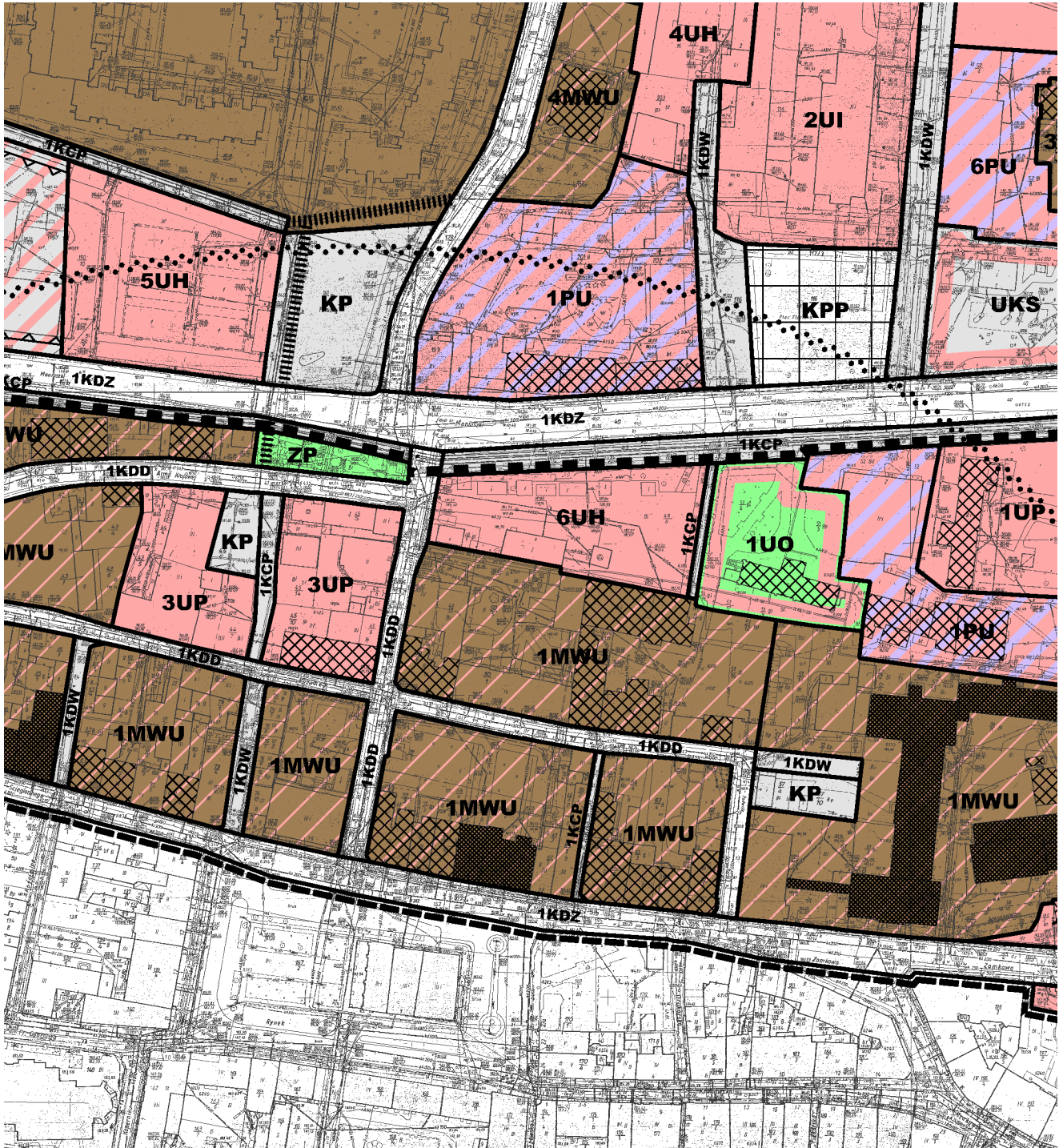
	zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego
	strefa "A" ochrony konserwatorskiej - stare miasto wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego
	park wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego
	stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego
	zabytki architektury objęte ochroną ustaleniami planu
	zabytki archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu
	strefa "B" ochrony konserwatorskiej
	strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego

44

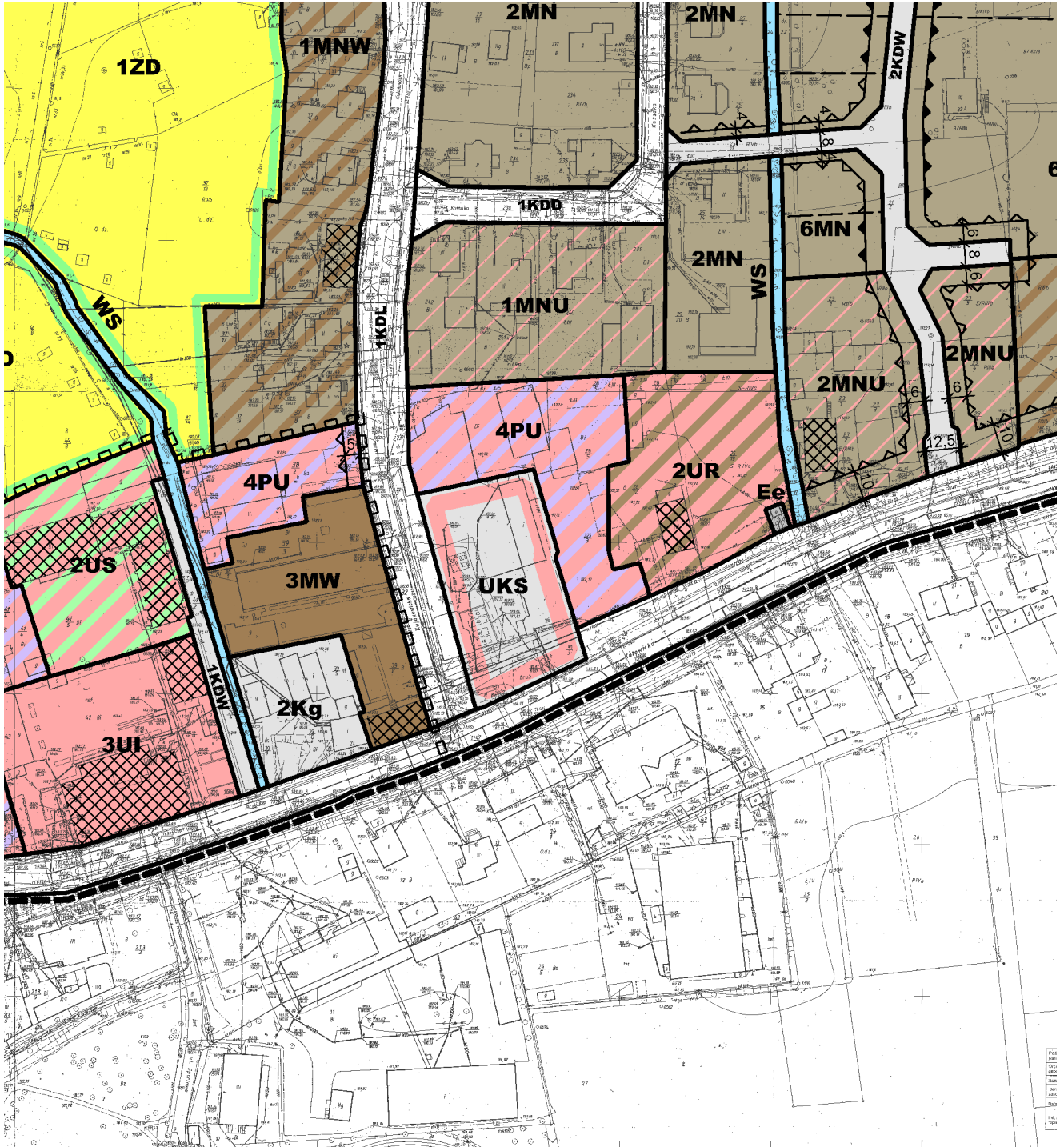








50



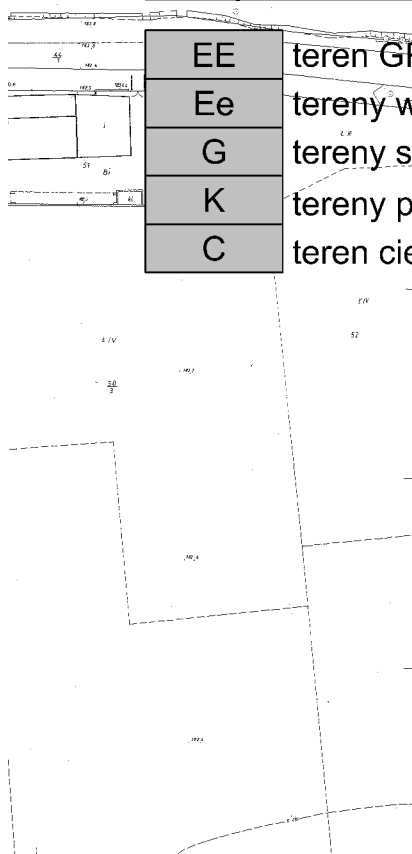


Wykonano na podstawie projektu nr 101 z dnia 11.01.2014 r. wykonanego zgodnie z przepisami i wytycznymi.	
Wykonano na podstawie projektu nr 101 z dnia 11.01.2014 r. wykonanego zgodnie z przepisami i wytycznymi.	
Nazwa inwestora: ul. Władysława Gorkiego 10 01-650 Warszawa	Nazwa wykonawcy: STAN ZADANIOWY ul. Władysława Gorkiego 10 01-650 Warszawa
Nazwa wykonawcy: STAN ZADANIOWY ul. Władysława Gorkiego 10 01-650 Warszawa	Nazwa wykonawcy: STAN ZADANIOWY ul. Władysława Gorkiego 10 01-650 Warszawa

Tereny otwarte

ZD	tereny ogrodów działkowych
ZI	tereny zieleni izolacyjnej
ZP	tereny zieleni parkowej
ZL	teren zadrzewień
RO	tereny ogrodów i sadów
RZ	tereny rolnicze - trwałe użytki zielone
R	tereny rolnicze - grunty orne
RPO	tereny obiektów produkcji roślinnej
WS	tereny wód powierzchniowych

Tereny infrastruktury technicznej




EE	teren GPZ
Ee	tereny wolnostojących stacji transformatorowych
G	tereny stacji redukcyjnych gazu
K	tereny przepompowni ścieków
C	teren ciepłowni

 współczesny budynek o wysokich walorach architektonicznych


OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

 pomnik przyrody - aleja cisów

 pozostałe pomniki przyrody


 ostoja fauny objęta ochroną

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

 potencjalny zasięg oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV

 strefy kontrolowane gazociągów


 istniejące ciekły na terenach zabudowy

 trasy przejść pieszych

OZNACZENIA POSTULATYWNE I INFORMACYJNE

 linie podziału na działki budowlane

 nieczynny gazociąg wysokiego ciśnienia

 granice terenów na których planowana jest w przyszłości budowa/rozbudowa dróg

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/227/16
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna

Do projektu planu, w ustawowym okresie, wniesionych zostało sześć uwag.

Cztery uwagi to ponawiane wnioski o zmianę przeznaczenia działek nr 107/5 i 107/6 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami „MNU”, w związku z planowaną na tych działkach budową budynku restauracyjno-mieszkalnego.

Dwie uwagi to wnioski o zmianę przeznaczenia położonych obok siebie działek nr 107/4 i 107/3, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „2MN” na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami „MNU”.

Uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Kluczborka, Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna planu, jak następuje:

1. Odrzuca się uwagi o zmianę przeznaczenia działek nr 107/5 i 107/6 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami „MNU”, w celu umożliwienia budowy na przedmiotowych działkach budynku restauracyjno-mieszkalnego .

2. Odrzuca się uwagi o zmianę przeznaczenia działek nr 107/4 i 107/3 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „2MN” na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami „MNU”.

Uzasadnienie :

Odrzucone uwagi dotyczą działek położonych w małym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, składającym się z 9 działek obsługiwanych komunikacyjnie nieprzelotową uliczką zakończoną placem manewrowym, w uciążliwym otoczeniu.

Analiza wszystkich aspektów związanych z wnioskowanymi w uwagach zmianami przeznaczenia działek wykazała, że uwzględnienie uwag skutkowałoby:

- pogorszeniem warunków zamieszkania w istniejącym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- pogorszeniem warunków ruchu i bezpieczeństwa na ulicy Jagiellońskiej,

a w przypadku zmiany dotyczącej działek nr 107/5 i 107/6 również konfliktami społecznymi.

Ustawowym celem planowania przestrzennego jest zapewnienie ładu przestrzennego, tj. takiego ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Wnioskowane w uwagach zmiany przeznaczenia działek są więc sprzeczne z celem planowania przestrzennego, dlatego nie mogą być uwzględnione.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/227/16
Rady Miejskiej w Kluczborku
z dnia 29 czerwca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU
z dnia 29 czerwca 2016 r.**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) Rada Miejska w Kluczborku rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część północna:

1) inwestycje przeniesione z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka oraz wsi Ligota, Ligota Górna i Ligota Zamecka w zakresie Kluczborka – części północnej, uchwalonego uchwałą nr XXVII/348/08 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 września 2008 r.:

a) droga klasy zbiorczej długości ok. 2000 m,

b) ulice z uzbrojeniem: klasy lokalnej długości ok. 1480 m, klasy dojazdowej ok. 3150 m, wewnętrzne długości ok. 490 m;

2) Inwestycje nowo planowane:

a) odcinek ulicy klasy lokalnej długości ok. 210 m z uzbrojeniem,

b) parking o pow. ok. 0,35 ha.

2. Realizacja ulic wykazanych w ust. 1 związana jest z przygotowaniem nowych terenów pod zabudowę i będzie przebiegała sukcesywnie, w dostosowaniu do zapotrzebowania na tereny budowlane.

3. Koszt realizacji zadań będzie zależny od zastosowanych technologii i uwarunkowań zewnętrznych, zaistniałych w trakcie realizacji zadania, i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

4. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Kluczbork w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości i podatków;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.