

(PROJEKT)
UCHWAŁA NR2022
RADY MIEJSKIEJ W KORFANTOWIE
z dnia2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami: poz. 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawa Niemodlińska, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, Rada Miejska w Korfantowie stwierdza i uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawa Niemodlińska, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korfantów”, przyjętego uchwałą Nr LIII/307/2010 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 30 czerwca 2010 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, w granicach pokazanych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr na obszarze objętym planem;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów na obszarze objętym planem;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających ustalenia takich warunków;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;
 - 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych - ze względu na brak takich terenów i stref ochronnych na obszarze objętym planem wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub w decyzjach lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa - ze względu na brak występowania takich terenów;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem.

§ 2.

Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – dach założony na głównej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, łamany dach polski, dach łukowy i walcowy;
- 2) **dojazd** - dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany koncentrujący uwagę obserwatorów ze względu na usytuowanie, gabaryty lub wysokość, wyróżniający się formą architektoniczną i jakością rozwiązań przestrzennych;
- 4) **garaż samodzielny** – wolno stojący, jednokondygnacyjny budynek i budowla przekryta dachem, przeznaczone do przechowywania samochodów;
- 5) **garaż wbudowany** – część budynku przeznaczona do przechowywania samochodów;
- 6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków, budowli przekrytych dachem, nadziemnych silosów i zbiorników oraz wolno stojących instalacji przemysłowych, od linii rozgraniczającej drogi;
- 7) **linia zabudowy obowiązująca** - linia, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku o przeznaczeniu określonym dla danego terenu; linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów pomocniczych, nadziemnych silosów i zbiorników oraz wolno stojących instalacji przemysłowych;
- 8) **obiekty pomocnicze** – budynek gospodarczy i garaż na samochody osobowe, a także budowla przekryta dachem pełniące takie funkcje;
- 9) **obiekt wbudowany w budynek** – pomieszczenie lub wyodrębniony zespół powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiących funkcjonalną całość, należące do danego rodzaju przeznaczenia terenu i zlokalizowane w budynku o innym przeznaczeniu;
- 10) **parking terenowy otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub zgrupowanie takich miejsc, sytuowane na poziomie terenu, niebędące elementem pasa drogowego;
- 11) **pierzeja zabudowy półzwarta** – co najmniej dwa budynki sytuowane jedną ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem ciągłości elewacji frontowych na linii zabudowy, z dopuszczeniem zachowania dojazdu na działkę wolnego od zabudowy;
- 12) **pierzeja zabudowy zwarta** – zespół budynków sytuowanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem ciągłości elewacji frontowych na całej długości linii zabudowy, z zachowaniem przejść i przejazdów bramowych zapewniających dojazd do wnętrza kwartału zabudowy;
- 13) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna wymagająca starannego i jednorodnego zagospodarowania i wyposażenia, uwzględniającego walory

- kulturowe i krajobrazowe oraz rangę społeczną i komunikacyjną terenu, w szczególności wymagająca ukształtowania posadzki, oświetlenia i zieleni;
- 15) **przeznaczenie terenu** – obiekty, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;
 - 16) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne i ciepłownicze, gazociągi, sieci telekomunikacyjne i inne podobne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania samochodów i urządzenia melioracyjne;
 - 17) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokiego poziomu architektonicznego ukształtowania bryły budynku lub zabudowy oraz zagospodarowania ich terenu;
 - 18) **szerokość elewacji frontowej** - szerokość zewnętrznej ściany budynku, usytuowanej od frontu działki, z wyłączeniem drugorzędnych elementów budynku takich jak wiatrołap, ganek, wykusz, balkon;
 - 19) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
 - 20) **urządzenia OZE** – instalacja odnawialnego źródła energii, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, wykorzystująca energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną lub hydrotermalną;
 - 21) **wydzielenie wewnętrzne** – część terenu wyznaczona granicą wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem;
 - 22) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej, wypoczynkowej, zieleń wewnątrz kwartałów zabudowy, ogrody dziecięce i ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 3.

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

- 32) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 33) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 34) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 35) strefa ochronna ujęcia wody OCR Korfantów – teren ochrony bezpośredniej.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne utworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

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

- 15) **obiekty kultury** – przez które należy rozumieć obiekty służące kulturze, sztuce oraz upowszechnianiu i popularyzacji kultury i sztuki takie jak sale koncertowe, sale widowiskowe, filharmonie, teatry, kabarety, kina, muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, izby regionalne, biblioteki, mediateki, czytelnie, wypożyczalnie filmów, domy kultury, świetlice, centra informacyjne i integracyjne, studia i pracownie artystyczne oraz kluby, z wyjątkiem klubów muzycznych;
- 16) **obiekty opieki nad dzieckiem** – przez które należy rozumieć żłobki, kluby dziecięce oraz obiekty wykorzystywane do innych form opieki nad dzieckiem, w tym opieki sprawowanej przez dziennego opiekuna;
- 17) **obiekty opieki społecznej** – przez które należy rozumieć placówki świadczące usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne osobom wymagającym całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności takie jak domy seniora, domy dziecka, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, schroniska dla nieletnich, schroniska dla bezdomnych, domy dla matek z dziećmi, ośrodki szkolno-wychowawcze, młodzieżowe ośrodki socjoterapii, pogotowia opiekuńcze;
- 18) **obiekty pomocy społecznej** – przez które należy rozumieć placówki służące prowadzeniu działalności związanej z obsługą i zapewnieniem osobom, rodzinom lub grupom społecznym wsparcia, pomocy i opieki w ciągu dnia poprzez organizację wolnego czasu w formie zajęć kulturalnych, twórczych, terapeutycznych, rozrywkowych, sportowych, takie jak kluby seniora, domy dziennego pobytu, świetlice młodzieżowe, ośrodki wsparcia, ośrodki pomocy społecznej, środowiskowe ośrodki samopomocy;
- 19) **obiekty rekreacji** – przez które należy rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności w zakresie regeneracji sił fizycznych i psychicznych takie jak łaźnie, sauny, salony masażu, solaria, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi;
- 20) **obiekty rozrywki** - przez które należy rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z zapewnianiem relaksu i odpoczynku takie jak kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kluby tematyczne, z wyjątkiem dyskoteki;
- 21) **obiekty sakralne** – przez które należy rozumieć świątynie, obiekty zgromadzeń religijnych;
- 22) **obiekty sportowe** – przez które należy rozumieć kryte w całości lub części obiekty sportowe takie jak hale sportowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, wielofunkcyjne ośrodki sportowe i sportowo-rekreacyjne, kluby i ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe;
- 23) **obiekty szpitalne** – przez które należy rozumieć obiekty opieki zdrowotnej, udzielające całodobowych świadczeń zdrowotnych w warunkach zamkniętych takie jak szpitale, kliniki, sanatoria, prewentoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady opiekuńczo-pielęgnacyjne, hospicja, ośrodki leczenia uzależnień;
- 24) **obiekty targowe** - przez które należy rozumieć halę targową, bazar, targowisko, służące obsłudze klientów detalicznych;
- 25) **plenerowe obiekty kultury** – przez które należy rozumieć otwarte lub w części przekryte dachem obiekty służące organizacji imprez kulturalnych takie jak muszle koncertowe, amfiteatr;
- 26) **poradnie medyczne** – przez które należy rozumieć ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie, ambulatoria, laboratoria, stacje dializ, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, zakłady rehabilitacji leczniczej, a także jednostki ratownictwa medycznego i gabinety paramedyczne;
- 27) **pracownie medyczne** – przez które należy rozumieć pracownie diagnostyki medycznej oraz gabinety i pracownie medyczne takie jak ortopedyczne, okulistyczne, protetyki stomatologicznej, ortodoncji, podologiczne, fizjoterapii, rehabilitacyjne;
- 28) **usługi bytowe** – przez które należy rozumieć punkty usług o charakterze świadczeń bezpośrednich dla beneficjentów (odbiorców), nie polegające na wytwarzaniu dóbr materialnych, takie jak punkty usług szewskich, rymarskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, wizażu, stylizacji, szklarskich, optycznych, zegarmistrzowskich, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, fotograficznych, poligraficznych, introligatorskich, internetowych, ślusarskich, stolarskich, wykonywania pieczętek, z wyjątkiem usług pogrzebowych, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu i przedmiotów, gabinety wróżek i astrologów;
- 29) **zakłady lecznicze dla zwierząt** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o zakładach leczniczych dla zwierząt, a także hotele dla zwierząt;
- 30) **gospodarstwa rybackie** – przez które należy rozumieć stawy chowu i hodowli narybku i ryb, a także pozostałych organizmów wodnych, służące produkcji rolniczej, także wraz z łowiskiem ryb i obiektami towarzyszącymi;
- 31) **uprawy rolne** – przez które należy rozumieć grunty orne, łąki i pastwiska trwałe, sady i plantacje, rowy, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, torfowiska i oczka wodne wraz z

drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi, przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;

- 32) **magazyny i handel hurtowy** – przez które należy rozumieć obiekty składowania, magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, z wyjątkiem giełd towarowych i handlu detalicznego materiałami masowymi i sypkimi;
 - 33) **bazy** – przez które należy rozumieć obiekty bazy obsługi komunalnej;
 - 34) **naprawa pojazdów** – przez którą należy rozumieć obiekty służące remontom, naprawie, konserwacji pojazdów, takie jak zakłady mechaniki pojazdowej, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów;
 - 35) **produkcja drobna** – przez którą należy rozumieć obiekty o powierzchni nie większej niż 250 m² związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, zakłady poligraficzne, także wraz z powierzchnią przystosowaną do obsługi klientów w zakresie sprzedaży detalicznej;
 - 36) **produkcja** – przez którą należy rozumieć zakłady produkcyjne wytwórcze i przetwórcze, z wyjątkiem produkcji energii o mocy większej niż 500 kW, produkcji paliw alternatywnych i eksploatacji surowców;
 - 37) **lasy** – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach oraz grunty rolne przeznaczone do zalesienia;
 - 38) **zieleń izolacyjna** – przez którą należy rozumieć zwarty pas zieleni zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami oraz urządzenia ochrony akustycznej takie jak wały ziemne, ekrany akustyczne;
 - 39) **zieleń nieurządzona** – przez którą należy rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o funkcji wiatrochronnej, glebochronnej, wodochronnej;
 - 40) **zieleń urządzona** – przez którą należy rozumieć skwery, zieleńce, dziedzińce w historycznym zespole zabudowy, ogrody komponowane o funkcji rekreacyjnej;
 - 41) **zieleń parkowa** – przez którą należy rozumieć parki pełniące funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne;
 - 42) **wody** – przez które należy rozumieć ciek i zbiorniki wodne oraz rowy istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, wraz z urządzeniami wodnymi, z wyjątkiem obiektów energetyki wodnej;
 - 43) **plac publiczny** – przez który należy rozumieć historyczny, publiczny plac miejski wraz z historycznym przebiegiem ulic lub ich śladem, stanowiący strefę dominacji ruchu pieszego;
 - 44) **ulica** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - 45) **droga** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - 46) **droga wewnętrzna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - 47) **droga pieszca** – przez którą należy rozumieć drogi przeznaczone do ruchu pieszych;
 - 48) **trasa rowerowa** – przez którą należy rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy dla ruchu rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach o ograniczonej prędkości;
 - 49) **węzeł przesiadkowy** - przez który należy rozumieć zintegrowany węzeł przesiadkowy z publicznego transportu zbiorowego na inne środki transportu, tworzący spójną funkcjonalnie, kompozycyjnie i wizualnie całość, takie jak perony przystankowe, parkingi typu „Park & Ride”, „Bike & Ride” oraz parkingi krótkiego (chwilowego) postoju typu „Kiss & Ride”;
 - 50) **obiekty parkowania** – przez które należy rozumieć ogólnodostępny parking terenowy otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych;
 - 51) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – przez które należy rozumieć obiekty i urządzenia służące do ujmowania, magazynowania, uzdatniania wód, regulacji ciśnienia wody, pompowni, hydrofornie i studnie publiczne;
 - 52) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** - przez które należy rozumieć przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzenia ścieków do wód lub do ziemi lub do urządzeń wodnych;
 - 53) **obiekty infrastruktury elektroenergetycznej** – przez które należy rozumieć stacje transformatorowe SN/nn;
 - 54) **obiekty infrastruktury ciepłowniczej** – przez które należy rozumieć obiekty wytwarzania ciepła takie jak ciepłownie, kotłownie;
 - 55) **obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej** – przez które należy rozumieć stację bazową telefonii komórkowej.
2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi podstawowe – kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
 - b) usługi bytowe;
- 2) usługi centrum usługowego - kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny średniopowierzchniowy,
 - d) obiekty hotelowe,
 - e) obiekty konferencyjne,
 - f) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - g) obiekty kultury,
 - h) obiekty rozrywki;
- 3) usługi medyczne – kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) obiekty szpitalne,
 - b) poradnie medyczne,
 - c) pracownie medyczne,
 - d) obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – kategoria obejmuje następujące rodzaje przeznaczenia:
 - a) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - b) obiekty infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) obiekty infrastruktury ciepłowniczej,
 - d) obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 5.

Następujące tereny wyznacza się jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: KP1, KDD1, KDD2, KDS1, KDS2, KDS3, KDPR1, KDPR2, KDPR3, ZP1, ZP2 i ZP3.

§ 6.

1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie działki nr 466/11, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU6, parkingiem terenowym otwartym dla samochodów osobowych.
2. Dla parkingu terenowego otwartego, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz trwałego utwardzenia nawierzchni i trwałych nasadzeń drzew.
3. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się w terminie do 31 grudnia 2040 roku.

§ 7.

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

- 1) MU, U(M), U, UZ, UIT, PU - 20%;
- 2) MN, MW, MN(U) i MM(U) - 10%;
- 3) ZP, Z - 5%;
- 4) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 8.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 9.

1. Na obszarze objętym planem liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny, oznaczone symbolem:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - 4) MM(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej z dopuszczeniem usług;

- 5) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
 - 6) U(M) – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) U – tereny usług;
 - 8) UZ – tereny usług zdrowia;
 - 9) UKr – tereny usług kultu religijnego;
 - 10) UIT – tereny usług i infrastruktury technicznej;
 - 11) R - tereny rolnicze;
 - 12) RP - tereny obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych rybackich;
 - 13) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
 - 14) ZL – tereny lasów;
 - 15) ZS – tereny zieleni nieurządzonej;
 - 16) ZP – tereny zieleni parkowej;
 - 17) Z – tereny zieleni;
 - 18) WS - tereny wód powierzchniowych;
 - 19) KP – teren placów;
 - 20) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
 - 21) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
 - 22) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
 - 23) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
 - 24) KDS – tereny ulic publicznych;
 - 25) KDP – tereny dróg publicznych pieszych;
 - 26) KDPR – tereny dróg publicznych pieszo-rowerowych;
 - 27) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - 28) KS – tereny obiektów komunikacji;
 - 29) KS(W) – tereny obiektów komunikacji z dopuszczeniem obiektów infrastruktury wodociągowej;
 - 30) E – tereny obiektów elektroenergetycznych;
 - 31) W – tereny obiektów wodociągowych;
 - 32) K – tereny obiektów kanalizacyjnych.
2. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
 3. Jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa ust. 1, można:
 - 1) sytuować budynki wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami pomocniczymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów i ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) urządzać zieleń towarzyszącą;
 - 3) sytuować sieci uzbrojenia w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu.

§ 10.

Obowiązują następujące zasady ochrony ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) obejmuje się ochroną budynki istotne dla kompozycji zabytkowego układu przestrzennego, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:
 - a) dom mieszkalny, ul. T. Kościuszki 18 i 22,
 - b) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Opolska 5,
 - c) dom mieszkalny, ul. Opolska 4, 9, 11 i 17,
 - d) dom mieszkalny, ul. Prudnicka 10, 12, 14, 16 i 18,
 - e) dom mieszkalny, ul. Reymonta 6,
 - f) dom mieszkalny, obecnie Bank Spółdzielczy, Rynek 18,
 - g) dom mieszkalny, Rynek 19,
 - h) dom mieszkalny z oficyną, ul. Wyzwolenia 4, 6 i 8,
 - i) dom mieszkalny, ul. Wyzwolenia 12, 14 i 35,
 - j) wozownia, obecnie budynek biurowy, ul. Wyzwolenia 13,
 - k) spichlerz, obecnie budynek usługowy, ul. Wyzwolenia 17,
 - l) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym, ul. S. Żeromskiego 1,
 - m) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. S. Żeromskiego 2 i 6;
- 2) w budynkach istotnych dla kompozycji zabytkowego układu przestrzennego, o których mowa w pkt 1, ochronie podlega:
 - a) bryła i gabaryty budynku,
 - b) układ i kompozycja elewacji frontowej,

- c) geometria i układ dachu, z wyjątkiem dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;
- 3) dla budynków, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zakaz nadbudowy, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu, o której mowa w pkt 2 lit. c, na zgodny z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu,
 - b) nakaz zachowania istniejącej szerokości elewacji frontowej przy rozbudowie budynku;
- 4) obejmuje się ochroną szpaler drzew na terenie oznaczonym symbolem Z5 i KDW4, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 5) dla ochrony szpalerów drzew, o których mowa w pkt 4, obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania historycznej kompozycji szpaleru drzew towarzyszących zabytkowemu zespołowi zabudowy,
 - b) nakaz uzupełnienia oraz wymiany drzew chorych i zamierających na nowe, tego samego gatunku,
 - c) zakaz prowadzenia robót ziemnych i budowlanych oraz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu szpaleru drzew, w sposób mogący spowodować zniszczenie, uszkodzenie drzew lub szkodliwą zmianę warunków ich wegetacji;
- 6) obejmuje się ochroną aleję lipową na terenie oznaczonym symbolem KDZ2, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 7) dla ochrony alei lipowej, o której mowa w pkt 6, obowiązuje nakaz uzupełnienia oraz wymiany drzew chorych i zamierających na nowe, tego samego gatunku.

§ 11.

Obowiązują następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i atrialnej,
 - c) budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) części budynku i budowli znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
 - b) budowli, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem, nadziemnych silosów i zbiorników oraz wolno stojących instalacji przemysłowych,
 - c) przejść i przejazdów bramowych sytuowanych na poziomie terenu,
 - d) drugorzędnych elementów budynku i budowli przekrytej dachem takich jak schody, pochylnie, balkony, tarasy, wykusze, okapy, ganki i zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji,
 - e) ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm;
- 3) na działkach, na których nie ustalono linii zabudowy na rysunku planu, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) rozbudowę budynków zlokalizowanych w stanie istniejącym przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 5) określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów gabaryty budynku, wymiar pionowy budynku i geometria dachu dotyczą głównej bryły budynku;
- 6) jeżeli przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, wymiar pionowy budynku i budowli, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie do ich najwyżej położonego punktu, nie może być większy niż 12 m;
- 7) obowiązuje kolorystyka elewacji budynków stonowana, o pastelowych odcieniach kolorów, z wyjątkiem odcieni koloru różowego, fioletowego i zielonego, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na detalach architektonicznych elewacji dopuszcza się stosowanie odcieni wszystkich kolorów;
- 9) obowiązuje pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego, z zastrzeżeniem § 15 pkt 3 lit. e;
- 10) jeżeli przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują obowiązujące linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - d) geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 12.

Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

- 1) skanalizowanie cieków wodnych i rowów dopuszcza się wyłącznie na terenach ulic i dróg, skrzyżowań z ulicami i drogami, zjazdów oraz w miejscach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 2) powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi;
- 3) w gospodarce odpadami obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;
- 4) teren oznaczony symbolem:
 - a) UZ1 i UZ2 – należy do terenów szpitali w miastach,
 - b) MN1-6, MN(U)1-4 i MM(U)1-5 – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MW1-4 – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) MU1-8, MU10-21, U(M)1 i U(M)2 – należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) MU9 – należy do terenów domów opieki społecznej,
 - f) ZP1-4 – należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 13.

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

- 1) **naturalne siedliska przyrodnicze 91E0 - łągi olszowe, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie zapobiegania szkodom w środowisku i ich naprawie;**
- 2) obejmuje się ochroną łąki zmiennowilgotne (*Molinio-Arrhenetheretalia*) na terenie oznaczonym symbolem R6, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 3) dla ochrony łąk zmiennowilgotnych, o których mowa w pkt 3, obowiązuje zakaz:
 - a) przekształcania łąk zmiennowilgotnych,
 - b) podejmowania działań i czynności mogących bezpośrednio lub pośrednio spowodować zniszczenie, uszkodzenie, przekształcenie łąk lub szkodliwą zmianę warunków ich wegetacji,
 - c) dokonywania zmian poziomu zalegania wód gruntowych oraz zmian stosunków wodnych, w tym wykonywania melioracji odwadniających;
- 4) obejmuje się ochroną drzewa pomnikowe, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:
 - a) dąb szypułkowy o obwodzie 420 cm, usytuowany na terenie UZ1,
 - b) lipa szerokolistna o obwodzie 450 cm, usytuowana na terenie U(M)2,
 - c) dąb szypułkowy o obwodzie 370 cm, usytuowany na terenie Z8;
- 5) dla ochrony drzew pomnikowych, o których mowa w pkt 5, obowiązuje zakaz:
 - a) sytuowania nowej zabudowy w rzucie korony drzewa,
 - b) wykonywania robót ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz podejmowania innych działań i czynności w otoczeniu drzewa, mogących spowodować szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 9) stanowiska występowania kluczowych gatunków zwierząt, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:
 - a) Cf - bóbr (*Castor fiber*), w wodach Ścinawy Niemodlińskiej i łąkach w północno-zachodniej części miasta, na terenie WS2 i R4,
 - b) Aa - zimorodek (*Alcedo atthis*), na terenie parku ZP2, ZP4 i drogi KDPR3,
 - c) Lc - gąsiorek (*Lanius collurio*), w zadrzewieniach i łąkach północnej części doliny Ścinawy Niemodlińskiej, na terenie R4, R5 i WS8,
 - d) Co - łabędź niemy (*Cygnus olor*), na terenie stawów hodowlanych RP1;
- 10) wody koryta rzeki Ścinawy Niemodlińskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem od WS1 do WS5, stanowiące siedlisko chronionych gatunków ryb, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:
 - a) koza (*Cobitis taenia*),
 - b) piskorz (*Misgurnus fossilis*);
- 11) obejmuje się ochroną ostoje rozrodcze płazów, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu, na terenie RP1 oraz na terenie WS13 i jego bezpośrednim otoczeniem na terenie Z3;

- 12) dla ochrony ostoi rozrodczych płazów, o których mowa w pkt 11, na zbiornikach wodnych obowiązuje nakaz:
- a) zachowania roślinności wodnej, w tym szuwarów,
 - b) zachowania zróżnicowanych warunków głębokościowych w formie wypłyceń i głębi oraz brzegów zagospodarowanych głazami i kamieniami,
 - c) ograniczenia gospodarczego wykorzystania oraz dostępu ludzi.

§ 14.

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

- 1) obejmuje się ochroną regionalny korytarz ekologiczny Doliny Ścinawy Niemodlińskiej, w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) dla ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych regionalnego korytarza ekologicznego na obszarze, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, budowli przekrytych dachem i budowli rolniczych, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RP1,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa,
 - c) nakaz ochrony naturalnych siedlisk przyrodniczych 91E0 (łęgów olszowych), zbiorowisk łąk zmiennowilgotnych, stanowisk występowania kluczowych gatunków zwierząt, siedlisk chronionych gatunków ryb i ostoi rozrodczych płazów,
 - d) nakaz utrzymania mozaiki zbiorowisk wodnych, wodno-błotnych i łąkowych oraz liniowych, przywodnych zadrzewień o charakterze łęgów olszowych, liniowych zadrzewień przywodnych i naskarpowych o charakterze łęgowym oraz pasm ziołorośli i szuwarów,
 - e) zakaz zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką wodną, gospodarką rybacką i ochroną przed powodzią,
 - f) zakaz prostowania i skracania biegu koryt cieków wodnych, likwidowania trenów podmokłych i wodno-błotnych oraz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków zielonych i lasów oraz racjonalnej gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - g) zakaz przekształcania łąk trwałych i pastwisk trwałych w grunty orne;
- 3) obejmuje się ochroną strefę ekspozycji, zawartą pomiędzy punktem widokowym i osiami widokowymi wyznaczonymi na rysunku planu, w której ochroną obejmuje się widok na:
 - a) część południowej pierzei rynku, z ulicy Wyzwolenia,
 - b) wzgórze z zamkiem, stanowiącym historyczną dominantę przestrzenną, od strony parku i rzeki Ścinawy Niemodlińskiej oraz od strony historycznego dziedzińca zamkowego,
 - c) wzgórze z kościołem, stanowiącym historyczną dominantę przestrzenną, z ulicy Wyzwolenia;
- 4) dla ochrony widoku w strefie ekspozycji, o której mowa w pkt 3, obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania obiektów mogących przesłonić, zakłócić lub oszpecić odbiór widoku na dominantę przestrzenną, wskazaną na rysunku planu,
 - b) nakaz komponowania zieleni towarzyszącej w sposób umożliwiający ekspozycję widoku.

§ 15.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o granicy określonej na rysunku planu,
- 2) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obejmuje się ochroną:
 - a) średniowieczny układ urbanistyczny wraz z trzema miejskimi placami tzn. Rynkiem, Placem Kościelnym i Placem Wolności,
 - b) główną oś układu urbanistycznego ul. Wyzwolenia,
 - c) zespół kościoła parafialnego pw. Trójcy Świętej wraz z plebanią i terenem zieleni, oznaczonym na rysunku planu symbolem Z3,
 - d) zespół zamkowo-parkowy z dziedzińcem przedzamkowym,
 - e) zespół zabudowy folwarku z dziedzińcem „dolnym”,
 - f) kwartały zabudowy miejskiej zawarte pomiędzy ulicami Wyzwolenia, Prudnicką i Kilińskiego wraz z układem ulic,
 - g) fragment przedmieścia ukształtowanego wzdłuż ul. Prudnickiej;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania i rewitalizacji elementów kompozycji urbanistycznej, o których mowa w pkt 2, w tym układu ulic i placów, układu i skali pierzei zabudowy poszczególnych kwartałów

- zabudowy, historycznych założeń zespołów budowlanych oraz zabytkowej zieleni parku zamkowego, dziedzińca przedzamkowego i zieleni towarzyszącej zespołowi kościoła parafialnego,
- b) kontynuacji historycznych zasad usytuowania, kształtowania i gabarytów zabudowy, linii zabudowy, proporcji wysokościowych kształtujących indywidualną sylwetę kwartałów zabudowy i zespołów budowlanych, formy dachów, układu kalenicy i historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - c) zagospodarowania i rewaloryzacji wewnątrz kwartałów zabudowy jako zieleni towarzyszącej,
 - d) zachowania dominant przestrzennych, wskazanych na rysunku planu, w ich historycznej formie,
 - e) pokrycia dachów budynków, o połaciach dachowych nachylonych pod kątem równym i większym niż 30°, dachówką w odcieniach koloru czerwonego.

§ 16.

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

- 1) park zamkowy, nr rej. 155/49 z dnia 10.03.1949, nr 327/50 z dnia 21.11.1950 r. oraz nr 191/88 z dnia 10.11.1988 r., w granicach zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu;
- 2) zabytki architektury:
 - a) kościół parafialny p.w. Św. Trójcy ul. Opolska 1, XIII, XVIII, XX w. - nr rej. 1070/66 z dnia 20.01.1966 r.,
 - b) zamek, ob. Opolskie Centrum Rehabilitacji, ul. Wyzwolenia 11, XVIII w. - nr rej. 2/50 z dnia 21.11.1950 r. i 327/50 z dnia 21.11.1950 r.,
 - c) oficyna zamkowa (budynek bramny), ul. Wyzwolenia 3, 21,19 - nr rej. 854 z dnia 08.05.1964 r. i nr 327/50 z dnia 21.11.1950 r.,
 - d) oficyna zamkowa, ul. Wyzwolenia 5, 7, 9 - nr rej. 855 z dnia 08.05.1964 r.,
 - e) budynek usługowy, ul. J. Kilińskiego 2 - nr rej. 2037/77 z dnia 14.01.1977 r.,
 - f) remiza strażacka, ob. Centrum Społeczno - Kulturalno - Edukacyjne, ul. T. Kościuszki 2a - nr rej. 2030/77 z dnia 25.05.1977 r.,
 - g) dom opieki dla chłopców, obecnie budynek administracyjno-biurowy ZGKiM, ul. Powstańców Śl. 8 - nr rej. 2031/77 z dnia 24.05.1977 r.,
 - h) dom mieszkalny, Rynek 2 - nr rej. 1457/66 z dnia 03.08.1966 r.,
 - i) dom mieszkalny, Rynek 5 - nr rej. 1458/66 z dnia 03.08.1966 r.,
 - j) dom mieszkalny z oficyną, Rynek 6, 6a - nr rej. 1459/66 z dnia 05.08.1966 r.,
 - k) dom mieszkalny z oficyną, Rynek 7, 7a - nr rej. 2029/77 z dnia 25.05.1977 r.,
 - l) dom mieszkalny, Rynek 8 - nr rej. 1460/66 z dnia 05.08.1966 r.,
 - m) dom mieszkalny, Rynek 9 - nr rej. 1461/66 z dnia 05.08.1966 r.,
 - n) dom mieszkalny, Rynek 11 - nr rej. 1462/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - o) dom mieszkalny, Rynek 14 - nr rej. 1463/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - p) dom mieszkalny, Rynek 15 - nr rej. 1464/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - q) dom mieszkalny, Rynek 16 - nr rej. 1465/66 z dnia 06.08.1966 r.,
 - r) dom mieszkalny, Rynek 17 - nr rej. 1466/66 z dnia 6.08.1966 r.;
- 3) zabytek małej architektury - obudowa studni na dawnym Placu Kościelnym (metal), dz. nr 137/8 - nr rejestru zabytków ruchomych Ks.B.t.IV-299/14 z dnia 05.06.2014 r.

§ 17.

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury, wskazane na rysunku planu:
 - a) szkoła katolicka ul. J. Kilińskiego 1, ob. budynek użyteczności publicznej,
 - b) dom ul. J. Kilińskiego 5,
 - c) dom mieszkalny ul. J. Kilińskiego 8,
 - d) dom mieszkalny ul. Kościuszki 4, 8, 12, 20, 26 i 28,
 - e) dom opieki dla osieroconych dziewcząt ul. 3 Maja 7, ob. przychodnia lekarska,
 - f) plebania kościoła pw. Trójcy Świętej ul. Opolska 3,
 - g) dom mieszkalny ul. Opolska 2, 7, 19, 23, 25,
 - h) dom mieszkalny ul. Piastowska 1,
 - i) dom mieszkalny ul. Prudnicka 1, 9, 15, 17, 20,

- j) dom mieszkalny ul. Reymonta 2,
 - k) budynek użyteczności publicznej ul. Reymonta 4, ob. Urząd Miejski w Korfantowie,
 - l) dom mieszkalny ul. Reymonta 5,
 - m) dom mieszkalny ul. Rynek 1, 3,
 - n) Urząd Miejski ul. Rynek 4,
 - o) dom MGOKSiR ul. Rynek 10,
 - p) dom mieszkalny ul. Rynek 12,
 - q) dom mieszkalny ul. Rynek 13,
 - r) dom mieszkalny ul. Sienkiewicza 2,
 - s) dom mieszkalny, ul. Targowa 2,4
 - t) budynek poczty ul. Wyzwolenia 1,
 - u) dom mieszkalny ul. Wyzwolenia 10, 16, 18, 29, 31, 33, 39,
 - v) dom ul. S. Żeromskiego 4;
- 2) w zabytkach architektury, o których mowa w pkt 1, ochronie podlega:
 - a) bryła i gabaryty budynku,
 - b) układ i kompozycja elewacji wraz z dekoracją architektoniczną,
 - c) forma i układ dachu, z wyjątkiem dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30°;
 - 3) dla zabytków architektury, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zakaz rozbudowy od strony przyległych ulic, z wyjątkiem rozbudowy niezbędnej dla poprawy dostępu do budynku osób z niepełnosprawnościami,
 - b) dopuszcza się zmianę formy dachu na formę ustaloną dla danego terenu,
 - c) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe wyłącznie w dachach o nachyleniu połaci dachowych równym i większym niż 30°;
 - 4) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki inżynierskie i zabytki małej architektury, wskazane na rysunku planu:
 - a) most na rzece Ścinawa Niemodlińska w ciągu ul. Wyzwolenia,
 - b) mur oporowy przy kościele parafialnym pw. Świętej Trójcy wykonany z piaskowca oraz kamienia łamanego, wzmocniony ceglanyymi przyporami,
 - c) kapliczka wnękowa przy domu ul. Opolska 33;
 - 5) w zabytkach inżynierskich i zabytkach małej architektury, o których mowa w pkt 4, obowiązuje nakaz zachowania lokalizacji, formy i bryły zabytku, materiału, detalu i dekoracji architektonicznej.

§ 18.

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

- 1) obowiązuje ochrona konserwatorska zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków - grodzisko stożkowe, średniowiecze, nr stanowiska (w systemie AZP) 1/18/93-34 – nr rej. A-697/86 z dnia 11.04.1986 r., podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 2) ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” o granicach tożsamyh z granicą zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu;
- 3) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa pkt 3, obowiązuje:
 - a) ochrona potencjalnych zabytków archeologicznych,
 - b) ekspozycja na terenie lub w obiekcie odkrytych relikwów zabytków archeologicznych, w części stanowiącej atrakcję turystyczną;
- 4) obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) nr 16, Korfantów – ślad osadniczy neolit, punkt osadniczy epoki brązu, osada z późnego okresu rzymskiego, punkt osadniczy wczesnego średniowiecza, punkt osadniczy ze średniowiecza,
 - b) nr 18, Rączka – punkt osadniczy;
- 5) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4, obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 19.

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

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KP1, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDS1, KDS2, KDP1, KDP2, KDPR1, KDPR2, KDPR3, ZP1, ZP2 i ZP3;
- 2) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji stałych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenie KP1 i ZP3 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o wymiarze pionowym, mierzonym od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonego punktu obiektu, nie większym niż 5 m,
 - c) na terenach KP1, KDL1, KDD2, KDS1, KDPR1 i KDPR3 dopuszcza się zieleń wysoką wyłącznie formowaną i komponowaną,
 - d) na terenach KP1, KDS1, KDS2, KDP1 i KDP2 należy odtworzyć w całości lub części historyczną nawierzchnię z bruku kamiennego,
 - e) nakaz sytuowania zieleni komponowanej na terenie ZP3,
 - f) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia w sposób naruszający szerokość ciągów pieszych i trasy rowerowej.

§ 20.

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

- 1) wskazuje się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę oraz rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych minimalizujących skutki powodzi,
 - b) nakaz wyniesienia poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych,
 - c) zakaz podpiwniczenia budynków oraz sytuowania na gruncie wolno stojących urządzeń OZE,
 - d) zakaz lokalizacji nowych gospodarstw rybackich,
 - e) zakaz dokonywania zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem zmian związanych z gospodarką wodną i ochroną przed powodzią;
- 4) wskazuje się strefę ochronną dla studni nr 2 ujęcia wody OCR-Korfantów, obejmującej teren ochrony bezpośredniej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem W1;
- 5) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4, obowiązują wymogi decyzji nr ROŚ.V.EM.6223-18/10 Starosty Nyskiego z dnia 20 grudnia 2010 r..

§ 21.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się w przepisach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą działek wydzielanych pod:
 - a) zabytki małej architektury, o których mowa w § 16 i § 17,
 - b) szalety publiczne i obiekty sieci uzbrojenia.

§ 22.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3, na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązują miejsca do parkowania (m.p.) dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym rodzajom przeznaczenia terenu, w liczbie nie mniejszej niż określają następujące wskaźniki:
 - a) dla mieszkań towarzyszących – 0,5 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów zamieszkania zbiorowego i obiektów zamieszkania wspólnot religijnych – 0,25 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
 - d) dla biur – 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla gastronomii – 1 m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - f) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 1 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - g) dla handlu średniopowierzchniowego – 2 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - h) dla zakładów leczniczych dla zwierząt – 1 m.p. na gabinet,
 - i) dla obiektów bezpieczeństwa publicznego – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla obiektów edukacji - 2 m.p. na jedną salę dla dzieci,
 - k) dla obiektów hotelowych – 1 m.p. na 6 miejsc noclegowych,
 - l) dla obiektów konferencyjnych – 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - m) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 2 m.p. na jedno pomieszczenie do nauki,
 - n) dla obiektów kultury - 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - o) dla obiektów opieki na dzieckiem – 2 m.p. na 1 oddział,
 - p) dla obiektów opieki społecznej i obiektów pomocy społecznej - 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - q) dla obiektów rekreacji i obiektów rozrywki – 2 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - r) dla obiektów sakralnych – 0,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - s) dla obiektów sportowych – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - t) dla obiektów szpitalnych – 1 m.p. na 15 łóżek,
 - u) dla obiektów targowych – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - v) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1 m.p. na jeden gabinet,
 - w) dla usług bytowych - 1 m.p. na jeden punkt usługowy,
 - x) dla gospodarstw rybackich – 1 m.p.,
 - y) dla magazynów i handlu hurtowego, baz, naprawy pojazdów, obsługi pojazdów, produkcji drobnej oraz produkcji – 0,25 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 0 m.p. – jeśli liczba miejsc wynosi mniej niż 5 m.p.,
 - b) 1 m.p. – jeśli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - c) 2 m.p. – jeśli liczba miejsc wynosi od 16 do 50,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych - jeśli liczba miejsc jest większa niż 50;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się ograniczenie liczby miejsc do parkowania, towarzyszących poszczególnym rodzajom przeznaczenia, do nie mniej niż 50% liczby miejsc określonej zgodnie z wymogami pkt 1;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 5) na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc do parkowania określoną dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia.

§ 23.

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

- 1) zachowuje się istniejące powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg poprzez:
 - a) wojewódzką drogę publiczną DW 407 relacji Łącznik – Nysa, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG2,
 - b) powiatową drogę publiczną DP 1530 O relacji Korfantów – Rudziczka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ1, KDL1, KDL2 i KDZ2,

- c) powiatową drogę publiczną DP 1524 O relacji Korfantów – Kuźnica Ligocka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL3 i KDL4;
- 2) planuje się odcinek północnej obwodnicy miasta Korfantów w ciągu drogi wojewódzkiej DW 407, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG1;
- 3) zachowuje się gminne drogi publiczne DG 106620 O, ul. Kilińskiego i ul. Szkolną, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1;
- 4) planuje się gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDD2, KDS1, KDS2, KDS3 oraz publiczne drogi piesze i pieszo-rowerowe, oznaczone symbolami KDP1, KDP2, KDPR1, KDPR2 i KDPR3;
- 5) parametry i zasady kształtowania zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 1-4, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dopuszcza się etapową budowę nowych dróg oraz rozbudowę dróg istniejących;
- 7) dopuszcza się przebudowę i remont dróg w istniejących granicach pasa drogowego.

§ 24.

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

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne i ciepłownicze, gazociągi, sieci telekomunikacyjne i inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub sytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem UZ1 obowiązuje zachowanie zakładowego źródła zaopatrzenia w wodę, niezależnego od zasilania z komunalnej sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 6) przy odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych:
 - a) zanieczyszczonych – obowiązuje stosowanie rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub do wód i do ziemi, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - b) czystych - obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zatrzymaniu całości lub części wód w miejscu opadu oraz spowalniających odpływ ich nadmiaru do odbiornika, w szczególności poprzez gospodarcze ich wykorzystanie, rozsączenie w gruncie, retencjonowanie w lokalnych urządzeniach bioretencji, a także ich wykorzystanie w instalacjach sanitarnych budynków, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, wód i do ziemi dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6 lit. b, nie jest możliwe;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń OZE;
- 9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z sieci ciepłowniczej, urządzeń OZE lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu;
- 10) urządzenia OZE wytwarzające energię elektryczną/ciepło z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków i budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń OZE wytwarzających energię elektryczną/ciepło z promieniowania słonecznego na gruncie działki budowlanej, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem MN1-6, MN(U)1, MN(U)2 i MU1;
- 12) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się wyłącznie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) na terenach oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN(U)1, MN(U)2, MM(U)5 i MU1 dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z przydomowego zbiornika na gaz płynny, zlokalizowanego na działce budowlanej;
- 14) w przypadku kolizji z istniejącą siecią drenarską obowiązują rozwiązania zapewniające jej prawidłowe funkcjonowanie.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1** i **MN2** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 4,5 m od drogi KDW1,
 - b) nieprzekraczalna - 6 m od drogi KDL3;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) obowiązuje rzut budynku mieszkalnego prostokątny o minimalnym stosunku boków jak 1:1,3 oraz bryła budynku horyzontalna;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 7 m i nie większa niż 10 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9,0 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 48°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połaciowo do drogi KDL3 i szczytem do drogi KDW1;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL3, KDW1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego lub garażu samodzielneho, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca - 4 m od drogi KDW8;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;

- 6) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 10 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m;
 - 9) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane szczytem do drogi KDW8, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 45°;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW8;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 22.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi wynosić 90°.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN4, MN5 i MN6** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna - 4 m od drogi KDW9;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 16 m;
 - 8) wskaźnik powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny nie może być mniejszy niż 500 m²;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, na budynkach mieszkalnych sytuowane połaciowo do drogi KDW9;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW9;
 - 2) do działki budowlanej, nie przyległej frontem bezpośrednio do linii rozgraniczającej terenu KDW9, oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd o parametrach wymaganych przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
 - 3) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;

- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45° . nie większy niż 125°.

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna – 2,5 m od ul. 3-go Maja;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 2,0;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 7) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 13 m;
 - 8) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 40°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od ulicy 3-Maja, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy;
 - 3) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – od 0 m do 7 m od drogi KDW6,
 - b) nieprzekraczalna – od 0 m do 21 m od ul. 3-go Maja, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,8;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 27 m;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 5, przy czym piątą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 9) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:

- a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 7 m,
- b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
- 10) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
- 11) obowiązują dachy o nachyleniu połaci od 0° do 45°;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
- 3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW6 i od ulicy 3-go Maja;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
- 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 30.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW3** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – 2,5 m od drogi KDW6;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,7 i nie większa niż 2,0;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 5;
 - 7) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
 - 8) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 48°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
- 3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW6, KDZ1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
- 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 31.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW4** ustala się przeznaczenie -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, w linii rozgraniczającej drogi

- KDD2, 6 m od drogi KDS1;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 2,0;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 3 i nie większa niż 6, przy czym szóstą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 7) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
 - 8) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 60°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 400 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

§ 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN(U)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) biura;
 - 3) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 4) pracownice medyczne;
 - 5) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem wyklucza się lokalizację żłobków;
 - 2) biura, obiekty opieki nad dzieckiem, pracownice medyczne i usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego;
 - 3) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami §17 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 7 m od drogi KDL3,
 - b) nieprzekraczalna - od 5 m do 7 m od drogi KDL3;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 26 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 11 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7,0 m;

- 13) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° , przy czym na budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami i wielospadowe należy sytuować połaciowo do drogi KDL3;
- 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 650 m^2 .
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL3;
 - 2) do działki budowlanej, nie przyległej frontem bezpośrednio do linii rozgraniczającej terenu KDL3, oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd o parametrach wymaganych przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
 - 3) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m^2 ;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100° .

§ 33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN(U)2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) biura;
 - 3) zakłady lecznicze dla zwierząt;
 - 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 5) obiekty rekreacji;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem wyklucza się lokalizację żłobków;
 - 2) biura, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty rekreacji, pracownie medyczne i usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego;
 - 3) zakłady lecznicze dla zwierząt dopuszcza się w budynkach wolno stojących;
 - 4) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 17 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 7 m od drogi KDL3,
 - b) nieprzekraczalna - 6 m od drogi KDW2;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) obowiązuje prostokątny rzut budynku mieszkalnego o minimalnym stosunku boków jak 1:1,3, bryła budynku horyzontalna;
 - 11) szerokość elewacji frontowej budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy nie może być większa niż 11 m;
 - 12) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 13) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i usługowego mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 14) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m;
 - 15) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45° , na budynkach mieszkalnych sytuowane szczytem do drogi KDL3;
 - 16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 900 m^2 .
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL3, KDW2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 900 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN(U)3** i **MN(U)4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) biura;
 - 3) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 4) pracownie medyczne;
 - 5) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem wyklucza się lokalizację żłobków;
 - 2) biura, obiekty opieki nad dzieckiem, pracownie medyczne i usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego;
 - 3) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 8 m od drogi KDD2,
 - b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDD2 i 3 m od drogi KDW7;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,6;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 8) wskaźnik powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny nie może być mniejszy niż 300 m²;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie może być większa niż 20 m;
 - 11) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 12) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9 m;
 - 10) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 11) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, sytuowane na terenie:
 - a) MN(U)3 - szczytem do drogi KDD2 i połaciowo do drogi KDW7,
 - b) MN(U)4 - połaciowo do drogi KDD2;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² – dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 500 m² – dla zabudowy bliźniaczej.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD2, KDW7;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 14 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MM(U)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 5) obiekty rekreacji;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem wyklucza się lokalizację żłobków;
 - 2) dla przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynku, zapewniających w nim właściwe warunki akustyczne;
 - 3) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 4) dopuszcza się budynki mieszkalne w półzwartej pierzei zabudowy, wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej drogi KDD1;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,8;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 24 m;
 - 11) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 12) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 13) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 14) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDG2 i KDD1;
 - 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 300 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, KDD1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielne, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM(U)2**, **MM(U)3** i **MM(U)4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) obiekty rekreacji;
 - 5) obiekty opieki nad dzieckiem;

- 6) pracownie medyczne;
 - 7) usługi bytowe;
 - 8) naprawa pojazdów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) w ramach przeznaczenia obiektu opieki nad dzieckiem wyklucza się lokalizację żłobków;
 - 2) dla przeznaczenia obiektu opieki nad dzieckiem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynku, zapewniających w nim właściwe warunki akustyczne;
 - 3) w ramach przeznaczenia naprawa pojazdów dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącego zakładu na terenie MM(U)4;
 - 4) biura, obiekty rekreacji, obiekty opieki nad dzieckiem, pracownie medyczne, usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 5) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - 5 m i 7 m od drogi KDZ2,
 - b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDZ2, 4 m od drogi KDS3 i KDW8, w linii rozgraniczającej drogi KDZ2 i KDW8;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,7;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 18 m;
 - 12) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 13) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 14) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 15) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDZ2 lub szczytem do drogi KDW8;
 - 16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDS3 i KDW8;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MM(U)5** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki mieszkalne wolno stojące;

- 2) biura i usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna - 6 m od drogi KDZ2;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 18 m;
- 9) wskaźnik powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny nie może być mniejszy niż 500 m²;
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 11 m;
- 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
- 13) obowiązują dachy symetryczne, wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDZ2;
- 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2;
 - 2) do działki budowlanej, nie przyległej frontem bezpośrednio do linii rozgraniczającej terenu KDZ2, oraz do budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd o parametrach wymaganych przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
 - 3) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi podstawowe;
 - 4) biura;
 - 5) zakłady lecznicze dla zwierząt;
 - 6) obiekty edukacji;
 - 7) obiekty hotelowe;
 - 8) obiekty opieki społecznej;
 - 9) obiekty rekreacji;
 - 10) obiekty rozrywki;
 - 11) produkcja drobna;
 - 12) naprawa pojazdów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny i w budynkach wolno stojących;
 - 2) produkcję drobną, naprawę pojazdów i obsługę pojazdów dopuszcza się wyłącznie w budynkach wolno stojących;

- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych przy granicy działki budowlanej;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, § 17, §20 stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – historyczna, w linii rozgraniczającej drogi KDG2 i KDL3 oraz 6 m od drogi KDG2,
 - b) nieprzekraczalna - 6m od drogi KDW2;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, sytuowanego na obowiązującej linii zabudowy, nie może być większa niż 20 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 9,0 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, KDL3, KDW2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
 4. Obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 900 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty zamieszkania wspólnot religijnych;
 - 2) obiekty hotelowe;
 - 3) obiekty kształcenia dodatkowego;
 - 4) obiekty kultury;
 - 5) obiekty pomocy społecznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują budynki wolno stojące;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, §15 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej drogi KDG2;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 0,8;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego nie może być większa niż 35 m;

- 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i usługowego musi wynosić 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7,0 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2, w liczbie określonej w § 22.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 35 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 40.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU3** i **MU4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi podstawowe;
 - 4) pracownie medyczne;
 - 5) biura.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszej kondygnacji nadziemną;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w półzwartej pierzei zabudowy i wolno stojących;
 - 3) obowiązuje zakaz sytuowania nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, § 15 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej drogi KDG2;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,2;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 20 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15,0 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7,0 m;
 - 13) obowiązuje dach symetryczny, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych sytuowany połaciowo do drogi KDG2, z zastrzeżeniem pkt 14;

- 14) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
- 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU5** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty rekreacji;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) usługi podstawowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną, i w budynkach wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w półzwartej pierzei zabudowy i wolno stojących;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, §15 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w linii rozgraniczającej drogi KDD1 i KDW3,
 - b) nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej drogi KDG2 i KDD1;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,2;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 25 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDG2, KDD1 lub KDW3, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) na budowlach przekrytych dachem dopuszcza się dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 300 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, KDD1, KDW3;

- 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MU6** do **MU8** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi podstawowe;
 - 4) biura;
 - 5) gastronomia;
 - 6) obiekty hotelowe;
 - 7) obiekty rekreacji;
 - 8) obiekty rozrywki;
 - 9) poradnie medyczne;
 - 10) pracownie medyczne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną, i w budynkach wolno stojących;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, § 15 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – historyczna, w linii rozgraniczającej drogi KDG2, KDZ1, KDD1, KS2 i KDW3,
 - b) nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej drogi KDG2 i KDD1;
 - 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 3,5;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 24 m;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDG2, KDZ1, KDD1;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, KDZ1, KDD1 i KDW3;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;

- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100° .

§ 43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU9** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) obiekty zamieszkania zbiorowego;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) usługi podstawowe;
 - 6) obiekty edukacji;
 - 7) obiekty kształcenia dodatkowego;
 - 8) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 9) obiekty opieki społecznej;
 - 10) pracownie medyczne;
 - 11) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną, i w budynkach wolno stojących;
 - 2) dla przeznaczenia obiekty opieki nad dzieckiem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynku, zapewniających w nim właściwe warunki akustyczne;
 - 3) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w półzwartej pierzei zabudowy i wolno stojących;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej drogi KDZ1 i 3 m od drogi KDZ1, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,8;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 28 m;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4,5 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,0 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 48° , na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do drogi KDZ1, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 13) na budowlach przekrytych dachem dopuszcza się dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40° ;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m^2 .
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego i garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 450 m^2 ;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi być równy 90° .

§ 44.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MU10** do **MU14** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 3) usługi centrum usługowego;
 - 4) usługi podstawowe;
 - 5) obiekty pomocy społecznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zwartej pierzei zabudowy lub półzwartej pierzei zabudowy;
 - 3) dla budynków nowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 4) na terenie MU10 dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i zmianę geometrii dachu budynku dysharmonijnego, wskazanego na rysunku planu;
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, § 15, § 16 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - historyczna, w linii rozgraniczającej drogi KP1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDS1, KDS2 i KDP1 oraz 3 m od drogi KDZ1,
 - b) nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej drogi KDL1 i KDW5;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 2,8;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 5° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do placu KP1, drogi KDZ1, KDL1, KDL2, KDP1 i KDS2, z wyjątkiem budynków narożnych, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) na budowlach przekrytych dachem dopuszcza się dach o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDL1, KDL2, KDD2, KDS1, KDS2, KDW5, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się dojazd od terenu KP1;
 - 3) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielniego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU15** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) usługi centrum usługowego;
 - 3) obiekty opieki społecznej;
 - 4) obiekty rekreacji;
 - 5) poradnie medyczne;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) w ramach przeznaczenia obiekty hotelowe wyklucza się lokalizację domów wycieczkowych, schronisk turystycznych, domów kolonijnych;
 - 2) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - 3) dla budynków nowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15 i § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy obowiązująca - 7 m od linii rozgraniczającej terenu KS2 i od 7 m do 8 m od drogi KDW6;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,2;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 11) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,0 m;
 - 12) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 48°;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD1, KDW6;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 46.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MU16** do **MU19** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty bezpieczeństwa publicznego;
 - 6) obiekty rekreacji;
 - 7) obiekty rozrywki;
 - 8) pracownie medyczne;
 - 9) usługi podstawowe;
 - 10) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną, i w budynkach wolno stojących;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w

- zwartej pierzei zabudowy, półzwartej pierzei zabudowy lub jako wolno stojących;
- 3) na terenie MU16, w wydzieleniu wewnętrznym [A], obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 4) dla budynków nowych lokalizowanych na terenie MU17 obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 10, § 15 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - w linii rozgraniczającej ul. 3-Maja, w linii rozgraniczającej i od 2 m do 3 m od drogi KDZ1,
 - b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDS2, w linii rozgraniczającej drogi KDW6 oraz 3 m od drogi KDZ1 i KDW7;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 3,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 48°, na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych sytuowane połaciowo do frontu działki, z wyjątkiem budynków narożnych, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) na obiektach pomocniczych dopuszcza się dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 350 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDS2, KDW6, KDW7 oraz z ul. 3-go Maja;
 - 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielnego, w liczbie określonej w § 22.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 350 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 47.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU20** i **MU21** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty hotelowe;
 - 6) obiekty sakralne;
 - 7) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) usługi dopuszcza się jako obiekt wbudowany w budynek mieszkalny, w pierwszą kondygnację nadziemną, i w budynkach wolno stojących;
 - 2) obowiązuje zachowanie ciągłości wód w granicach wydzielenia wewnętrznego [A];
 - 3) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów pomocniczych;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;

- 5) linia zabudowy obowiązująca - 8 m od linii rozgraniczającej drogi KDD2 oraz określona elewacją frontową zabudów od drogi KDZ2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 11) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDD2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
 5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 2 Tereny zabudowy usługowej

§ 48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(M)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi centrum usługowego,
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) obiekty pomocy społecznej;
 - 4) obiekty rekreacji;
 - 5) poradnie medyczne;
 - 6) pracownie medyczne;
 - 7) obiekty zamieszkania zbiorowego;
 - 8) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 9) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty hotelowe wyklucza się lokalizację domów kolonijnych;
 - 2) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego, jako obiekt wbudowany w budynek;
 - 3) dla budynków nowych obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 4) obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10, § 15, §16, § 17 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – od 0 m do 14 m od drogi KDL1, od 3 m do 8 m od drogi KDW4, określona elewacją zabudowy od drogi KDW5,
 - b) nieprzekraczalna – w linii rozgraniczającej drogi KDG2, 3 m od drogi KDW4;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,5;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

- 11) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 12) wymiar pionowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 13) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych nie większym niż 50°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, KDL1, KDW4, KDW5;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc do parkowania na terenie KS(W)1.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 49.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U(M)2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi centrum usługowego;
 - 2) usługi podstawowe;
 - 3) obiekty pomocy społecznej;
 - 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 5) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia:
 - a) gastronomia – wyklucza się lokalizację domów weselnych,
 - b) obiekty hotelowe – wyklucza się lokalizację domów kolonijnych;
 - 2) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalno-usługowych i usługowych w zwartej pierzei zabudowy;
 - 3) obowiązuje usytuowanie usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego, jako obiekt wbudowany w budynek;
 - 4) obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 13, § 14, § 15, § 16 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) linia zabudowy obowiązująca - w linii rozgraniczającej terenu KP1, KDS1;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,5;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 12) wymiar pionowy budynku mieszkalno-usługowego i usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15,0 m;
 - 13) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 14) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 48°, sytuowane połaciowo do terenu KP1, z wyjątkiem budynków narożnych;
 - 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 300 m².

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD2, KDS1;
 - 2) dopuszcza się dojazd od terenu KP1;
 - 3) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 8 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej terenu KP1 nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) poradnie medyczne;
 - 2) pracownie medyczne;
 - 3) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 4) obiekty opieki społecznej;
 - 5) obiekty pomocy społecznej;
 - 6) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca – określona elewacją frontową zabytku, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,0;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 7) wymiar pionowy budynku usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m;
 - 8) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od ul. 3-go Maja, położonej poza obszarem objętym planem;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 51.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) gastronomia;
 - 2) obiekty hotelowe;
 - 3) obiekty kultury;
 - 4) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych;
 - 2) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód - dopuszcza się odkrycie wód i ich eksponowanie w budynku lub na terenie jako atrakcji turystycznej;
 - 3) obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku dysharmonijnego, wskazanego na rysunku

- planu, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
- 4) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 5) teren należy kształtować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,7 i nie większa niż 1,6;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być mniejsza niż 2 i nie większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 11) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6,0 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12 m;
 - 12) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, sytuowane połaciowo do drogi KDZ1;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDL1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 52.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3** ustala się przeznaczenie:
 - 1) handel detaliczny małopowierzchniowy;
 - 2) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) obiekty kształcenia dodatkowego;
 - 6) obiekty kultury;
 - 7) usługi bytowe;
 - 8) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 3) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 4) obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 5) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15 i § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) linia zabudowy obowiązująca - od 2 m do 15 m, wyznaczona elewacjami budynków od drogi KDZ2, 6 m od drogi KDZ1, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
 - 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi być nie mniejsza niż 2% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) wymiar pionowy budynku usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10,0 m;
 - 12) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 300 m².

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDZ2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 53.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi medyczne;
 - 2) obiekty opieki społecznej;
 - 3) obiekty sportowe;
 - 4) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
 - 2) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami §10, § 13, § 14, § 15, § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5 m od drogi KDS1, KDW4, KDPR1, KDPR3 i terenu KS(W)1;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,8;
 - 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może być większa niż 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 10) wymiar pionowy budynku usługowego, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) wymiar pionowy budynków nowych, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższej położonego punktu dachu nie może przekroczyć wysokości 207 m n.p.m.;
 - 12) wymiar pionowy obiektów pomocniczych, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m;
 - 13) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDS1, KDW4, KDW5, KDPR3 i terenu KS(W)1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w liczbie niezbędnych miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych sytuowanych na terenie KS(W)1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty szpitalne;
 - 2) poradnie medyczne;
 - 3) pracownie medyczne;
 - 4) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy obowiązująca – w linii rozgraniczającej drogi KDD1 i KDW3;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 2,0;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 3;
 - 8) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 5,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45°;
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD1, KDW3;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w liczbie niezbędnych miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych usytuowanych na terenie KDD1.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 55.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKr1** ustala się przeznaczenie - obiekty sakralne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych;
 - 2) obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 3) zielen towarzyszącą należy kształtować jako formowaną;
 - 4) obowiązuje powiązanie ciągiem pieszym drogi KDG2 z terenem Z3;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami §14, § 15, § 16 i § 17, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) linia zabudowy obowiązująca, zgodnie z rysunkiem planu – od 6 m do 43 m od drogi KDG2, określona elewacją frontową zabytku;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0,3, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,2;
 - 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 40%;
 - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni terenu;
 - 10) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 7,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 25,0 m, z wyjątkiem wieży kościoła stanowiącej historyczną dominantę przestrzenną o wysokości nie większej niż 45 m;
 - 11) obowiązuje dach symetryczny, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 60°;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3500 m².

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w §22, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się usytuowanie niezbędnych miejsc do parkowania na terenie MU2.

§ 56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UIT1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 2) gastronomia;
 - 3) usługi bytowe;
 - 4) obiekty infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytych dachem;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, § 16 i §18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 4 m od drogi KDW4 i terenu KS(W)1,
 - b) nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDPR1;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,8;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2;
 - 8) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
 - 9) wymiar pionowy budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 10) wymiar pionowy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej nie może być większy niż 55 m;
 - 11) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 40°;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDW4, KDPR2 , KS(W)1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do frontu działki nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 3 **Tereny użytkowane rolniczo**

§ 57.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R1** ustala się przeznaczenie -uprawy rolne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami §18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 58.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **R2** do **R6** ustala się przeznaczenie:
 - 1) uprawy rolne;
 - 2) gospodarstwa rybackie.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust1:
 - 1) w ramach przeznaczenia uprawy rolne wyklucza się lokalizację gruntów ornych, sadów i plantacji;
 - 2) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 3) gospodarstwa rybackie dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem R2 i R5, z zastrzeżeniem § 20;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 13 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) na terenie oznaczonym symbolem R2, R3 i R4 obowiązuje przekształcenie łąk trwałych i pastwisk trwałych w siedliska niżowych łąk świeżych, użytkowanych ekstensywnie (6510), oraz siedliska chronionych gatunków motyli, w szczególności modraszka telejus (*Phengaris teleius*), modraszka nausitous (*Phengaris Maculinea nausithous*) i czerwoczyka nieparka (*Lycaena dispar*);
 - 6) na terenie oznaczonym symbolem R5 i R6, w wydzieleniu wewnętrznym [A], obowiązuje zachowanie zwartych zespołów szuwarów (*Phragmition* i *Magnocaricion*), stanowiących cenne schronienie dla zwierząt i ostoję bioróżnorodności;
 - 7) dla ochrony zespołów szuwarów, o których mowa w pkt 6, obowiązuje zakaz zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz innych zmian w obrębie środowiska mogących szkodliwie lub niekorzystnie wpłynąć na stan zespołu szuwarów, w tym wykonywania melioracji odwadniających.

§ 59.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP1** i **RP2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) gospodarstwa rybackie;
 - 2) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych, w tym budynków, związanych wyłącznie z obsługą gospodarstwa rybackiego, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i towarzyszących im obiektów pomocniczych;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 13, § 14 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,05;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 1%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 95% powierzchni terenu;
 - 7) wymiar pionowy budynku i budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 3,5 m,
 - b) do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 7 m;
 - 8) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 0° do 45°.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDZ2, KDD2, KDW8, KDW9;
 - 2) miejsca do parkowania należy sytuować w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie określonej w § 22.

Rozdział 4

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 60.

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

- 4) biura;
 - 5) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 6) obiekty targowe;
 - 7) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących instalacji przemysłowych i obiektów pomocniczych, z wyjątkiem budowli przekrytej dachem;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca – od 3 m do 13 m od drogi KDD1;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,40 i nie większa niż 1,5;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 7) wymiar pionowy budynku i budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 6,0 m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10,0 m;
 - 8) obowiązuje dach symetryczny o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m².
 3. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDD1;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 22.
 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 61.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) bazy;
 - 2) obiekty bezpieczeństwa publicznego;
 - 3) biura;
 - 4) mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nadziemnych zbiorników i silosów;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 16, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) linia zabudowy obowiązująca, 1,5 m i w granicy pasa drogowego ul. 3-Maja, 1,5 m od drogi KDG2;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być mniejsza niż 0,50 i nie większa niż 1,2;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może być większa niż 2, przy czym drugą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
 - 8) wysokość budynku:
 - a) do najniższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 6m,
 - b) do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 10 m;
 - 9) wysokość budowli przekrytej dachem do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu nie może być większa niż 6,0 m;
 - 10) obowiązują dachy symetryczne, o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 48°;
 - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m².
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, z ulicy 3-Maja;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, garażu samodzielne, garażu wbudowanego, w liczbie określonej w § 22.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

Rozdział 5 **Tereny zieleni i wód**

§ 62.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL1** ustala się przeznaczenie - lasy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parkingi leśne dopuszcza się wyłącznie w formie parkingu terenowego otwartego, o nawierzchni przepuszczalnej dla wody, o lokalizacji umożliwiającej prowadzenie gospodarki leśnej;
 - 2) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 63.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZS1** do **ZS5** ustala się przeznaczenie - zieleń nieurządzona.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje nakaz zachowania przywodnych liniowych zadrzewień o charakterze łągowym oraz pasm ziołorośli i szuwarów;
 - 2) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 18 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 64.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZP1** do **ZP4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zieleń parkowa;
 - 2) plenerowe obiekty kultury.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) plenerowe obiekty kultury dopuszcza się wyłącznie na terenie ZP3;
 - 2) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 3) teren ZP4 stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) ciągi spacerowe na terenie ZP1 i ZP2 dopuszcza się wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej dla wody;
 - 5) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 13, § 14, § 15, § 16, § 18 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni terenu.

§ 65.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z1** i **Z2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zieleń urządzona;
 - 2) zieleń izolacyjna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia zieleń urządzona wyklucza się lokalizację dziedzińców w historycznym zespole zabudowy i ogrodów komponowanych o funkcji rekreacyjnej;
 - 2) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;

- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni terenu.

§ 66.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z3** i **Z4** ustala się przeznaczenie - zieleń urządzona;
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia zieleń urządzona wyklucza się lokalizację skwerów, zieleńców i dziedzińców w historycznym zespole zabudowy;
 - 2) ciągi spacerowe dopuszcza się wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej dla wody;
 - 3) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 13 i § 14, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni terenu.

§ 67.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z5** ustala się przeznaczenie - zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia zieleń urządzona wyklucza się lokalizację skwerów, zieleńców i ogrodów komponowanych o funkcji rekreacyjnej;
 - 2) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami §10, § 14, § 15, § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni terenu.

§ 68.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **Z6** do **Z8** ustala się przeznaczenie - zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia zieleń urządzona wyklucza się lokalizację dziedzińców w historycznym zespole zabudowy;
 - 2) ciągi spacerowe na terenie Z6 i Z8 dopuszcza się wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej dla wody;
 - 3) obowiązuje ochrona starodrzewu;
 - 4) w granicach regionalnego korytarza ekologicznego Doliny Ścinawy Niemodlińskiej obowiązują wymogi § 14 pkt 1-2;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami §13, § 14, §18 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni terenu.

§ 69.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **WS1** do **WS5** ustala się przeznaczenie:
 - 1) wody;
 - 2) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty infrastruktury kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie wyloty urządzeń kanalizacyjnych;
 - 2) w obiektach budowlanych stanowiących przeszkodę dla migracji chronionych gatunków ryb, o których mowa w § 13, należy zapewnić przejścia dla tych zwierząt;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 70.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **WS6** do **WS12** ustala się przeznaczenie – wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15 i § 20, stosownie do

oznaczeń na rysunku planu.

§ 71.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS13** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje nakaz zagospodarowania wód i ich strefy przybrzeżnej w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie ostoi rozrodzkiej płazów, zgodnie z wymogami § 13;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

Rozdział 6 Tereny komunikacji

§ 72.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) plac publiczny;
 - 2) ulica;
 - 3) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zachowanie historycznego, obrzeżnego układu ulic z wewnętrznym placem;
 - 2) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) obowiązuje powiązanie komunikacyjne terenu KDL1 i KDL2;
 - 4) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 5% powierzchni terenu;
 - 7) dopuszcza się miejsca do parkowania wyłącznie w formie przyulicznych zatok postojowych, na nie więcej niż 15% powierzchni terenu.

§ 73.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga;
 - 2) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje droga klasy głównej (G);
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30,0 m;
 - 3) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód i doliny Ścinawy Niemodlińskiej;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14, §18 i §20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 74.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy głównej (G);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - od 9 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje 20 m;
 - 3) dopuszcza się trasę rowerową;
 - 4) w wydzieleniu wewnętrznym [A] i [B] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14, § 15, § 16, § 17 i § 20 , stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 75.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDZ1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;

- 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej (Z);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 9 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) obowiązuje ochrona widoku w strefie ekspozycji, zgodnie z wymogami § 14;
 - 4) dopuszcza się trasę rowerową;
 - 5) w wydzieleniu wewnętrznym [A], [B] i [C] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 76.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej (Z);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 8 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się trasę rowerową;
 - 4) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 10 i §18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 77.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL1 i KDL2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej (L);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDL1 - od 10 m do 16 m,
 - b) KDL2 – od 6 m do 10 m, w istniejących granicach pasa drogowego,
 - 3) dopuszcza się drogę pieszą;
 - 4) dopuszcza się trasę rowerową;
 - 5) na terenie KDL1 obowiązuje:
 - a) co najmniej jednorzędowe nasadzenie drzew,
 - b) zachowanie ciągłości wód w wydzieleniu wewnętrznym [A];
 - 6) tereny stanowią przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 7) obowiązuje ochrona widoku w strefie ekspozycji, zgodnie z wymogami § 14;
 - 8) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 9) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 78.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL3** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej (L);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje 12 m;
 - 3) dopuszcza się trasę rowerową;
 - 4) obowiązuje jednorzędowe nasadzenie drzew.

§ 79.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL4** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga;
 - 2) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje droga klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 15 m;
- 3) dopuszcza się trasę rowerową;
- 4) obowiązuje jednorzędowe nasadzenie drzew.

§ 80.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej (D);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje 10 m;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 4) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19.

§ 81.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej (D);
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – od 8 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) obowiązuje trasa rowerowa;
 - 4) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 5) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 82.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) trasa rowerowa;
 - 3) wody.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica o parametrach ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia i dojazdu do budynków;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - od 3,5 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca niezbędny dojazd do terenu UZ1;
 - 4) obowiązuje trasa rowerowa;
 - 5) w wydzieleniu wewnętrznym [A] obowiązuje zachowanie ciągłości wód;
 - 6) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 7) obowiązuje jednorzędowe nasadzenie drzew;
 - 8) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 9) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 83.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDS2** i **KDS3** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ulica o parametrach ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia i dojazdu do budynków;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających:
 - a) KDS2 – od 5 m do 9 m, w istniejących liniach rozgraniczających;
 - b) KDS3 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) na terenie KDS2 obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19.

§ 84.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP1** i **KDP2** ustala się przeznaczenie – droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDP1 - od 3 m do 8 m,
 - b) KDP2 - od 2,5 m do 4 m;
- 2) teren KDP1 i KDP2 stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 3) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 85.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPR1 i KDPR2** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga piesza;
 - 2) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDPR1 - 6 m,
 - b) KDPR2 – 5 m;
 - 2) teren KDPR1 stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 3) na terenie KDPR1 obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 4) na terenie KDPR2 obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca niezbędny dojazd do terenu UIT1;
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15, § 16, § 18 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 86.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDPR3** ustala się przeznaczenie:
 - a) droga piesza;
 - b) trasa rowerowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje droga o parametrach ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 6 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) teren nadrzecznego bulwaru stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca niezbędny dojazd do terenu UZ1;
 - 5) obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej, zgodnie z wymogami § 19;
 - 6) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 13, §14, § 15, § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 87.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW1** do **KDW9** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje droga o parametrach ciągu pieszo-jezdnego lub dojścia i dojazdu do budynków;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) KDW1 – od 5 m do 6 m,
 - b) KDW2 – 6 m,
 - c) KDW3 – od 4 m do 10 m, w istniejących liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - d) KDW4 – 10 m,
 - e) KDW5 – 19 m,
 - f) KDW6 - od 7 m do 16 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje 10 m,
 - g) KDW7 – 3,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających pasa drogowego,
 - h) KDW8 – 6 m,
 - i) KDW9 – od 6 m do 8 m;
 - 3) teren KDW4 i KDW5 stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 14, § 15, § 16 i § 18, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

§ 88.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KS1** do **KS3** ustala się przeznaczenie:
 - 1) węzeł przesiadkowy;
 - 2) obiekty parkowania;
 - 3) trasa rowerowa.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) przeznaczenie węzeł przesiadkowy dopuszcza się wyłącznie na terenie KS2;
 - 2) dopuszcza się trasę rowerową;
 - 3) na terenie KS1 i KS3 obowiązuje lokalizacja nie mniej niż 1 drzewa na 10 miejsc do parkowania;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.
3. Obowiązuje dojazd od terenu KDZ1, KDD2, KDW4, KDW6.

§ 89.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS(W)1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) obiekty parkowania;
 - 2) draga piesza;
 - 3) trasa rowerowa;
 - 4) obiekty infrastruktury wodociągowej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty infrastruktury wodociągowej dopuszcza się wyłącznie obiekty do magazynowania wody;
 - 2) obiekty infrastruktury wodociągowej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 3) teren stanowi przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 15, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.
3. Obowiązuje dojazd od terenu KDW4.

Rozdział 7 Tereny infrastruktury technicznej

§ 90.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E1** i **E2** ustala się przeznaczenie – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu E2 zgodnie z wymogami § 15;
 - 2) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa i większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,8;
 - 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wymiar pionowy budynku i budowli, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego położonego punktu obiektu, nie może być większy niż 8 m;
 - 6) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDL2, KDS2 oraz z ul. 3-go Maja, przyległej do obszaru objętego planem;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie równej lub większej od 0.

§ 91.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W1** ustala się przeznaczenie – obiekty infrastruktury wodociągowej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty infrastruktury wodociągowej dopuszcza się wyłącznie obiekty i urządzenia do ujmowania wody;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami § 14, § 15, § 16, § 18 i § 20, stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa i większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,9;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu nie może być większy niż 90%;

- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 0% powierzchni terenu;
 - 6) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do najwyższej położonego punktu, nie może być większy niż 2 m.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) obowiązuje dojazd od terenu KDPR3;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie równej lub większej od 0.

§ 92.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K1** i **K2** ustala się przeznaczenie – obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w ramach przeznaczenia obiekty infrastruktury kanalizacyjnej wyklucza się lokalizację wylotów urządzeń kanalizacyjnych, służących do wprowadzenia ścieków do wód lub do ziemi lub do urządzeń wodnych;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami § 15 i § 20 , stosownie do oznaczeń na rysunku planu;
 - 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 0,3;
 - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni terenu;
 - 6) wymiar pionowy budynku i budowli, mierzony od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonego punktu, nie może być większy niż 6 m;
 - 7) obowiązują dachy o kątach nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu KDG2, KDD2;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego, w liczbie równej lub większej od 0.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 93.

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

§ 94.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 95.

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

§ 96.

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

.....

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

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

RYSUNEK PLANU

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

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów obejmującego obszar
ograniczony od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców
Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi,

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

- 1) 05.08.2021 r., w zakresie dot. nie ustalania linii zabudowy na terenie MN(U)1, ze względu na naruszenie wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 09.08.2021 r., w zakresie dot. zachowania istniejących parametrów pasa drogowego ul. Krótkiej (drogi KDW8);
- 3) 09.08.2021 r., w zakresie dot. zwiększenia wysokości obiektów pomocniczych na terenie MN(U)1;
- 4) 10.08.2021 r., w zakresie dot. zwiększenia wysokości obiektów pomocniczych na terenie MN(U)1 oraz dopuszczenia na terenie RZ5 lokalizacji gospodarstw rybackich;
- 5) 16.08.2021 r., w zakresie dot. dopuszczenia na terenie MW4 lokalizacji wolno stojących budynków pomocniczych;
- 6) 16.08.2021 r., w zakresie dot. formy i pokrycia dachu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zwiększenia wysokości obiektów pomocniczych na terenie MU6;
- 7) 16.08.2021 r., w zakresie dopuszczenia lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż 40 kW i mniejszej niż 100 kW oraz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w niektórych przestrzeniach publicznych;
- 8) 21.01.2022 r., w zakresie dopuszczenia przeznaczenia terenu pod warsztat stolarski o charakterze produkcyjnym;
- 9) 31.01.2022, w zakresie dot. granic udokumentowanego stanowiska archeologicznego poza obręb działki nr 111.

.....

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

ROZSTRZYGNIECIE

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków innych źródeł zewnętrznych.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr/2021
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 2021 r.
Załącznik4.gml**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021.741) dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Treść edytowalna:

Załącznik nr 4
do uchwały Nr/2021
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 2021 r.
Załącznik4.gml

UZASADNIENIE

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

1. PODSTAWA PRAWNA

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2021.1372 ze zm. poz.1834) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022 poz. 503), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania Rada Miejska w Korfantowie podjęła uchwałę Nr L/378/2014 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Korfantów dla obszaru ograniczonego od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi.

Zakres planu miejscowego wypełnia wymagania:

- art. 15 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 4a, pkt 8, pkt 10 oraz ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503),
- art. 72 ust. 1 pkt 3 - 6, ust. 2 oraz ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2021.1973),
- art. 18 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2021.710),
- art. 51, w związku z art. 46, art. 57 i art. 58, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U.2021.2373).

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

2. STAN FAKTYCZNY

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

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

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503) Burmistrz Korfantowa sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów dla obszaru ograniczonego od zachodu rzeką Ścinawą Niemodlińską, od wschodu ul. Opolską, Powstańców Śląskich, 3-go Maja i Kościuszki oraz od północy i południa drogami rolnymi, zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do projektu uchwały, na tym etapie procedury, jest:

- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Tekst i rysunek planu zawierają obowiązkowy zakres ustaleń, określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz zakres ustaleń fakultatywnych określony w art. 15 ust. 3 pkt 4a, pkt 8 i pkt 10 oraz ust. 4 tej ustawy. Zakres ustaleń fakultatywnych obejmuje ustalenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic sąsiednich nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie ich dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, a także możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U.2021.610).

3. STAN PLANOWANY

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

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

W projekcie planu zdefiniowano 55 rodzajów przeznaczenia terenów, w tym 47 rodzajów przeznaczenia zdefiniowano na potrzeby terenów zabudowanych oraz 8 rodzajów przeznaczenia na potrzeby terenów niezabudowanych (rolniczych, zieleni i wód). W projekcie planu uwzględniono zmiany, które zaszyły w zagospodarowaniu terenów w trakcie realizacji ustaleń obowiązującego planu ogólnego gminy Korfantów, w szczególności zmiany wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego. Planowane w projekcie planu zmiany obejmują głównie:

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

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

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

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021.741) w następujący sposób:

- 1) rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) objęto ochroną budynki istotne dla kompozycji historycznego układu urbanistycznego, historycznych zespołów budowlanych tzn. zamku wraz z folwarkiem oraz układu ruralistycznego dawnej wsi, włączonej w granice administracyjne miasta;
 - b) objęto ochroną historyczne układy zieleni, stanowiącej istotne elementy kompozycji przestrzennej obszaru;
 - c) odtworzono i uzupełniono zabudowę historycznych kwartałów zabudowy oraz zespołów budowlanych (zamku i folwarku) wraz z trzema placami publicznymi oraz zielenią towarzyszącą, w szczególności dziedzińca przedzamkowego i parku;
 - d) wyznaczono tereny o różnych rodzajach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności ograniczono wielkość terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - e) określono zasady zagospodarowania przestrzeni uznanych za przestrzenie publiczne, w szczególności na niektórych wykluczono lub ograniczono ruch kołowy,
 - f) zachowano i objęto ochroną historyczne dominanty przestrzenne,
 - g) wykluczono sytuowanie zabudowy na obszarach pełniących istotne funkcje przyrodnicze oraz występowania zagrożeń powodziowych tj. na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:
 - a) określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym zasady ogólne oraz szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenów i parametrów istniejącej zabudowy,
 - b) objęto ochroną regionalny korytarz ekologiczny Doliny Ścinawy Niemodlińskiej i określono zasady ochrony jego walorów przyrodniczych i krajobrazu,
 - c) objęto ochroną szpalery drzew i aleję lipową, istotne dla kształtowania krajobrazu miasta i terenów zieleni historycznej;
 - d) objęto ochroną miejsca stanowiące punkty widokowe, które zapewniają ekspozycję na historyczne dominanty przestrzenne;
- 3) rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) zapewniono możliwość zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE), wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną lub hydrotermalną,
 - b) objęto ochroną tereny łąk zmiennowilgotnych, drzewa pomnikowe, aleję lipową, ostoje rozrodcze płazów oraz miejsca występowania zwartych zespołów szuwarów, stanowiące cenne schronienie dla zwierząt i ostoję ich bioróżnorodności,
 - c) wskazano naturalne siedliska przyrodnicze, stanowiska występowania kluczowych gatunków zwierząt oraz siedliska chronionych gatunków ryb, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zachowano linię brzegową wód rzeki Ścinawa Niemodlińska oraz Młynówki Rączki, wskazując odcinki tej ostatniej na których wymagane jest odstąpienie wód cieku wodnego, istotne ze względu na odtworzenie historycznych elementów układu zabudowy oraz kształtowanie krajobrazu i mikroklimatu miasta,
 - e) na całym obszarze objętym planem ustalono obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę jakości wód powierzchniowych i ochronę siedlisk chronionych gatunków ryb,
 - f) ograniczono odpływ czystych wód opadowych z obszaru planu poprzez wprowadzenie obowiązku zatrzymania całości lub części wód w miejscu opadu oraz stosowania rozwiązań spowalniających odpływ ich nadmiaru do odbiornika,
 - g) dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, urządzeń OZE lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych

- poziomów emisji do środowiska, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,
- h) zachowano wskazane w obowiązującym planie ogólnym gminy Korfantów tereny przeznaczone pod zabudowę, generalnie nie planując ich rozwoju kosztem gruntów rolnych,
 - i) zachowano tereny istniejących, niewielkich zespołów lasów i dopuszczono zalesienia;
- 3) rozwiązania gwarantujące ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) objęto ochroną zabytkowy układ urbanistyczny poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, w której ochroną objęto średniowieczny układ urbanistyczny miasta wraz z jego elementami tzn. z trzema miejskimi placami tzn. Rynkiem, Placem Kościelnym i Placem Wolności, z główną osią układu urbanistycznego ul. Wyzwolenia, zespołem kościoła parafialnego pw. Trójcy Świętej wraz z plebanią, zespołem zamkowo-parkowym z dziedzińcem przedzamkowym, zespołem zabudowy folwarku z dolnym dziedzińcem, kwartały zabudowy miejskiej pomiędzy ulicami Wyzwolenia, Prudnicką i Opolską wraz z ich pierzejami, fragment przedmieścia ukształtowanego wzdłuż ul. Prudnickiej, zabytkowe tereny zieleni wpisane do rejestru zabytków,
 - b) wskazano zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, oraz objęto ochroną zabytki ujęte w ewidencji zabytków, określając jednocześnie zasady ich ochrony,
 - c) wskazano zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) objęto strefą obserwacji archeologicznej „OW” otoczenie zamku, w szczególności teren zabytkowego parku, wpisanego do rejestru zabytków,
 - e) objęto ochroną stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:
- a) zaplanowano układ komunikacyjny w sposób zapewniający:
 - eliminację lub ograniczenie ruchu samochodów w Rynku,
 - dominację ruchu pieszego i rowerowego w staromiejskim centrum,
 - całkowitą eliminację ruchu kołowego z niektórych ulic,
 - dojazd samochodów straży pożarnej i karetek pogotowia do zabudowy ulicami o właściwych parametrach technicznych;
 - b) wykluczono lokalizację zabudowy na terenach położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów publicznych osobom niepełnosprawnym poprzez określenie liczby miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:
- a) przeznaczono pod nową zabudowę wyłącznie tereny położone w obrębie zwartej zabudowy miasta, mające dostęp do istniejących dróg i infrastruktury technicznej, oraz tereny bezpośrednio do nich przyległe;
 - b) zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do zaspokojenia określonych potrzeb mieszkańców miasta tzn. zachowano wybrane cechy przestrzeni świadczące o jej unikalności, w konsekwencji podnosząc walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzono funkcje usługowe na działkach najlepiej skomunikowanych, wykształcono centrum usługowe miasta o funkcjach prestiżowych oraz wyeksponowano walory kulturowe i krajobrazowe;
- 6) uwzględniono ochronę prawa własności w następujący sposób:
- a) generalnie utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz ustaleniami obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono w oparciu o istniejące podziały ewidencyjne;
- 7) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
- a) zapewniono możliwość budowy odcinka obejścia drogowego miasta w ciągu drogi wojewódzkiej DW 407 oraz rozbudowy istniejącego jej pasa drogowego w celu realizacji trasy rowerowej,
 - b) zapewniono możliwość rozbudowy dróg powiatowych,
 - c) zapewniono możliwość budowy i rozbudowy dróg gminnych, w tym dróg pieszych i pieszo-rowerowych, a także zmianę ich klasyfikacji na drogi publiczne,
 - d) nakazano zachowanie ujęcia alternatywnego wód dla obsługi szpitala,

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

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

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

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

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

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

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

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021.741) stanowi, że burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady.

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

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

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie planu nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu, mające wpływ na budżet gminy, związane są z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach placów, dróg i ulic gminnych, oznaczonych symbolami KP1, KDD1, KDD2, KDS1, KDS2, KDS3, KDPR1, KDPR2, KDPR3, ZP1, ZP2 i ZP3. Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse gminy:

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

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