

**Rada Miejska
Głubczyce**

**Uchwała Nr XXXVI/443/2006
Rady Miejskiej w Głubczycach**

z dnia 17 października 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 Ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 roku, Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami – Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 oraz Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami – Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce” (Uchwała Nr XXXVII/315/97 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 26 czerwca 1997 roku).

Rada Miejska w Głubczycach

uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwałą „Planem”, obejmuje obszar w granicach terenów zainwestowanych i rozwojowych miasta Głubczyce o powierzchni 1243 ha, w granicach określonych w Uchwale Nr IV/92/02 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 30 grudnia 2002 roku.
2. Z planu wyłącza się tereny objęte uchwałami:
 - 1) uchwałą Nr XXX/367/02 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 10 października 2002 roku. (tereny oznaczone w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem „1”);
 - 2) uchwałą Nr VIII/121/03 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 26 czerwca 2003 roku (tereny oznaczone w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem „2”);
 - 3) uchwałą Nr XIV/196/04 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 22 stycznia 2004 roku (tereny oznaczone w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem „3”);
 - 4) uchwałą Nr XXXVI/441/2006 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 17 października 2006 roku (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem „4” i „5”);
3. Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem, a stanowiących ustalenia niniejszego planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności obejmujących:
 - 1) porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno - przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniający występujące uwarunkowania rozwoju;
 - 2) ochronę interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia ich potrzeb.

§ 2

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000 (wydruki pomniejszone odpowiednio do skali 1:2000 dla terenów zainwestowanych oraz do skali 1:5000 dla terenów rolnych), stanowiącej część graficzną 1a.
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrysie w skali 1 : 25 000 ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głubczyce” (uchwalonego uchwałą Nr XXVII/315/97 Rady Miejskiej w Głubczycach z dnia 26 czerwca 1997 roku), stanowiącym część graficzną 1b.
3. Części graficzne planu odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
4. Stwierdzenie Rady Miejskiej, zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głubczyce” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 3

1. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
2. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 4

1. Ustalenia planu odnoszące się do obszaru, o którym mowa w ustępie 1 paragrafu 1 niniejszej uchwały zostają wyrażone w postaci:
 - 1) ustaleń tekstowych stanowiących:
 - a) przepisy ogólne Rozdział 1,
 - b) przepisy szczegółowe:
 - przeznaczenie terenu Rozdział 2,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Rozdział 3,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego Rozdział 4,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozdział 5,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Rozdział 6,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy Rozdział 7,
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rozdział 8,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz Rozdział 9,
 - ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Rozdział 10,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Rozdział 10,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania Rozdział 11,
 - i użytkowania terenów

- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,
o której mowa w art.36 ust.4 ustawy
 - c) przepisy końcowe
- 2) ustaleń graficznych określających:
- a) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
 - b) granice obszaru objętego planem,
 - c) linie rozgraniczające tereny wydzielone w ramach obszaru objętego planem o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) oznaczenia literowe przeznaczeń podstawowych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które zawierają:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - U - tereny zabudowy usługowej,
 - UP - tereny zabudowy usług publicznych,
 - US - tereny sportu i rekreacji,
 - P - tereny obiektów produkcyjnych,
 - B,S - tereny baz, składów i magazynów,
 - R - tereny rolnicze,
 - RO - tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - ZP - tereny zieleni urządzonej, takie jak parki, ogrody, zieleńce, zieleń towarzysząca
 - ZC - tereny cmentarzy,
 - ZD - tereny ogródków działkowych,
 - ZI - tereny zieleni urządzonej izolacyjnej,
 - WS - tereny wód powierzchniowych,
 - KDG - tereny dróg publicznych klasy główna,
 - KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorcza,
 - KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalna,
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,
 - KPK - tereny wydzielonych ciągów pieszojezdnych
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - KS - tereny obsługi komunikacji - parkingi (czasowe miejsca postojowe),
 - IS - tereny urządzeń i obiektów specjalnych,
 - KK - tereny zamknięte - kolej,
 - ITW - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi,
 - ITG - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo,
 - ITE - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - ITK - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja ,
 - ITO - tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami,
 - e) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem terenów podlegających ochronie, w których mieszczą się:
 - strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
 - strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
 - strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - strefa „E” ekspozycji dla ochrony walorów widokowych pasmowego układu zieleni w dolinie rzeki,
 - strefa ochrony i obserwacji archeologicznej „OW”,
 - stanowiska archeologiczne „W”,
 - strefy techniczne od sieci infrastruktury technicznej,
 - strefy ochronne od ujęć wody,
 - strefa sanitarna od cmentarza.
 - f) oznaczenia występowania w ramach obszaru objętego planem obiektów lub elementów podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne w których mieszczą się:
 - wartościowe obiekty chronione planem,
 - aleje do zachowania,
 - obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem,
 - otwarcia widokowe,
 - g) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,

Rozdział 12,

Rozdział 13,

2. Część graficzna 1a obok ustaleń graficznych, o których mowa w punkcie 2, ustępu 1 zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
 - 1) zalecane linie podziału na działki budowlane;
 - 2) zalecany przebieg ciągów komunikacyjnych;
 - 3) tereny, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone jako zamknięte, oznaczone symbolem KK.
3. Przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 7 – „Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy ” dotyczą każdorazowo jednego (lub grupy), wymienionego (wymienionych) w poszczególnych paragrafach tego rozdziału, terenu (terenów), oznaczonego numerem i symbolem literowym (oznaczonych odpowiednio numerami i symbolami literowymi) oraz wyznaczonego (wyznaczonych) liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a, przepisy zawarte w pozostałych rozdziałach dotyczą całego obszaru objętego planem.

§ 5

1. Nie formułuje się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 2) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.ponieważ takie nie występują na terenie objętym planem.

§ 6

1. Tereny, na których usytuowane są linie kolejowe:
 - 1) linia nr 177 relacji Racibórz – Baborów – Głubczyce o znaczeniu regionalnym; wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczone symbolem KK, stanowią tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa i nie są objęte niniejszym planem (zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie – decyzja nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000r.).

§ 7

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami);
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w paragrafie 4, ustępu 1, punkt 2, lit. d;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (placze miejskie, ulice, itp.), w szczególności te, które „służą za miejsce spotkań, koncentracji życia społecznego, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów”, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd. (na poziomie jednostki strukturalnej lub miasta);

- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, (usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, domy wznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli, wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wznaniowych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu bryły budynku (po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków łącznie z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków łącznie z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki;
- 10) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe;
- 11) rewaloryzacji istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć odnowę najstarszej części miasta polegającą na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści;
- 12) starannie dobranym materiale, właściwych proporcji w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, szyldów, krat zabezpieczających - należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu w aspekcie kolorystyki i wielkości;
- 13) tradycji miejsca – należy przez to rozumieć – widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziaływujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;
- 14) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowaną w części graficznej 1a, lub określoną w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. na 1,80 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (40% na długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inaczej ustalenia rozdziału 7;
- 15) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce;
- 16) aranżacji sezonowej – należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów;
- 17) strefach technicznych – należy przez to rozumieć strefę uciążliwości, strefę ochronną, strefę kontrolowaną od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią ustanowione odrębne przepisy,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 18) większych pracach ziemnych – należy przez to rozumieć głębokie wykopy – dotyczące realizacji przedsięwzięć liniowych, sieciowych, drogowych, budowy dużych obiektów kubaturowych powyżej 200 m² powierzchni zabudowy;
- 19) rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność zachowującą standardy jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym:
 - a) usługowe – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nietworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
 - b) produkcyjne – samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp.;

- 20) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu.

§ 8

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 7 oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu.
2. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą występować: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem, iż, czasowe miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych o ładowności nie większej niż 3,5 tony tylko na terenach, dla których przeznaczenie podstawowe stanowi działalność handlową, gastronomiczną, rzemieślniczą, czasowe miejsca postojowe dla samochodu ciężarowego o ładowności nie większej niż 3,5 tony w granicach nieruchomości, dla których przeznaczenie uzupełniające stanowi działalność handlową, gastronomiczną, rzemieślniczą, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe – o ile nie są wykluczone przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9

Wyznacza się tereny wydzielone w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerem i symbolem, dla których określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające zgodnie z podanym w tabeli:

Lp.	Numer i symbol terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Uzupełniające przeznaczenie terenu, (o ile takie zostało ustalone)
1.	1 MN ÷ 43 MN, 45 MN ÷ 47' MN, 50 MN ÷ 52 MN 54MN ÷ 96MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zgodnie z § 14
2.	1MN/U ÷ 4MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	zgodnie z § 14
3.	1MW ÷ 16MW 17'MW ÷ 53MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zgodnie z § 15
4.	1MW/U ÷ 20MW/U	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	zgodnie z § 15

5.	1U ÷ 16U, 18U ÷ 26U 28U ÷ 33U, 35U ÷ 42U, 44U ÷ 50'U, 52'U ÷ 58'U, 60U ÷ 62U,	zabudowa usługowa (handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego usługowego)	zgodnie z § 16
6.	1U/MW	zabudowa usługowa z funkcją wielorodzinną	zgodnie z § 16
7.	1UP ÷ 16UP, 18UP ÷ 26UP	zabudowa usług publicznych z możliwością docelowo zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego	zgodnie z § 17
8.	1US ÷ 3US	usługi sportu i rekreacji	zgodnie z § 18
9.	1P ÷ 5P, 7P ÷ 8P	obiekty produkcyjne	zgodnie z § 19
10.	1B,S ÷ 9B,S	tereny składów i magazynów	zgodnie z § 19
11.	1R ÷ 2R 4R ÷ 31R	tereny rolnicze	zgodnie z § 24
12.	3RO ÷ 6RO	tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych	zgodnie z § 24
13.	1ZP ÷ 17ZP, 19ZP ÷ 34ZP, 36ZP ÷ 63ZP, 65ZP ÷ 66ZP, 68ZP ÷ 73ZP,	tereny zieleni urządzonej, takie jak parki, ogrody, zieleńce, zieleń towarzysząca	zgodnie z § 20
14.	1ZC	cmentarz	zgodnie z § 21
15.	1ZD ÷ 4ZD	tereny ogródków działkowych	zgodnie z § 22
16.	1ZI ÷ 6ZI	tereny zieleni urządzonej izolacyjnej	zgodnie z § 24
17.	1WS ÷ 17WS	wody powierzchniowe	zgodnie z § 24
18.	1KDG ÷ 4KDG	drogi publiczne klasy główna	zgodnie z § 26
19.	1KDZ ÷ 14KDZ 16KDZ ÷ 18KDZ	drogi publiczne klasy zbiorcza	zgodnie z § 26
20.	2KDL oraz 4KDL ÷ 14KDL	drogi publiczne klasy lokalna	zgodnie z § 26

21.	1KDD ÷ 6KDD, 8KDD ÷ 33KDD, 35KDD ÷ 106KDD, i 108KDD	drogi publiczne klasy dojazdowa	zgodnie z § 26
22.	1KDW ÷ 3KDW	Drogi wewnętrzne	zgodnie z § 26
23.	1KS ÷ 13KS	parkingi (czasowe miejsca postojowe)	zgodnie z § 26
24.	1KPK ÷ 4KPK	Ciągi pieszo - jezdne	zgodnie z § 26
25.	1IS	urządzenie i obiekty specjalne	zgodnie z § 27
26.	KK	tereny zamknięte (linia kolejowa)	zgodnie z § 28
27.	1ITW ÷ 2 ITW	urządzenia i sieci wodociągowe	zgodnie z § 29
28.	1ITG	urządzenia i sieci gazownicze	zgodnie z § 27
29.	1ITE	urządzenia i sieci elektroenergetyczne	zgodnie z § 27
30.	1ITK ÷ 2ITK	tereny infrastruktury - kanalizacja	zgodnie z § 27
31.	1ITO	tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami	zgodnie z § 27

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 10

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowej zabudowy, rozbudowa, remonty elewacji istniejącej zabudowy, powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 7.
3. Nowowznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe należy sytuować zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego 1a, ustalającymi linię zabudowy obowiązującą, z dopuszczeniem:
 - 1) przesunięcia równoległego linii zabudowy obowiązującej (w stosunku do ustalonej), pozwalającego zachować przyjęty porządek zabudowy z zastrzeżeniem, że taka zmiana musi nastąpić w ramach pierzei jednej ulicy;
 - 2) zmiany kąta ustalonej linii zabudowy w stosunku do istniejącej lub projektowanej drogi z zastrzeżeniem, że taka zmiana musi nastąpić co najmniej w ramach pierzei jednej ulicy.
4. Na działkach niezabudowanych, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, a sąsiednie działki są zabudowane, należy przyjąć linię zabudowy przeważającą wzdłuż pierzei ulicy o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi.

5. Na działkach, dla których nie określono linii zabudowy należy sytuować zabudowę w taki sposób, aby:
 - 1) zachować istniejący porządek zabudowy;
 - 2) zapewnić prawidłowe nasłonecznienie działki;
 - 3) zapewnić minimalne zacienienie sąsiednich nieruchomości.
6. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:
 - 1) gdy lokalizacja taka jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;
 - 2) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów;
 - 3) jednoczesnej realizacji na przylegających działkach stykających się budynków o podobnej funkcji i gabarytach;
 - 4) zgodnie z zapisami Rozdziału 7 niniejszej uchwały.
7. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy obowiązującą, a linią rozgraniczającą ulicy należy wykorzystać wyłącznie dla:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki oraz dojścia do budynku, parkingów (czasowych miejsc postojowych) dla samochodów osobowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) elementów użytkowych, w tym zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci, ogrodzenia;
 - 4) zieleni urządzonej.
8. Budynki gospodarcze, budynki warsztatów rzemieślniczych itp. należy sytuować w głębi działki za budynkami mieszkalnymi.
9. Dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem koloru, kompozycji i detalu elewacji.
10. Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących winny uwzględniać następujące elementy:
 - 1) kompozycja fasady – fasady budynków nowowznoszonych, w tym budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji;
 - 2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
 - a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
 - b) dopuszcza się stosowanie substytutów (materiałów imitujących wizualnie) w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
 - c) zakazuje się stosowania jako wiodący materiał wykończeniowy, materiałów typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem:
 - budynków związanych z rzemiosłem nieuciążliwym, produkcyjnym,
 - budynków infrastruktury technicznej,
 - budynków gospodarczych w tym związanych z usługami przetwórstwa rolnego.
 - d) dla pozostałych budynków dopuszcza się stosowanie zakazanych w pkt. 2 lit. c niniejszego ustępu materiałów pod warunkiem zachowania wysokiego standardu estetycznego (np. siding jako boazeria z drewna impregnowanego, siding aluminiowy stosowany w nowoczesnej architekturze itd.).
 - 3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
 - a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,

- b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej;
 - 4) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od zasad zapisanych w punkcie 3 i 4 dla nowoprojektowanych obiektów o nowoczesnej architekturze, jeżeli stanowią one będą kolorystyczne i harmonijne nawiązanie do otoczenia;
 - 6) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
 - a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
 - b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku ale o wyższym stopniu nasycenia, lub o tym samym odcieniu jak zastosowane w budynku inne materiały.
 - 7) dopuszcza się dla obiektów chronionych planem stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 i 4 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań lub jeżeli budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „A”; bądź zgodnie z punktem 5 ustępu 10 niniejszego paragrafu.
 - 8) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
 - 9) witryny sklepowe:
 - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
 - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
 - 10) ogrodzenia działek:
 - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
 - b) zakaz budowy murów granicznych od strony ulic,
 - c) zakaz używania pełnych przęseł betonowych od frontowej strony posesji za wyjątkiem terenów przemysłowych.
11. Ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (miejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
 - 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
 - 5) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego;
 - 6) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i stanowić elementu wyraźnie dominującego.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego respektując konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach korytarza rzeki Psiny z zachowaniem drożności korytarza ekologicznego dla migracji flory i fauny.
3. Należy zachować, chronić i pielęgnować aleję zwłaszcza wzdłuż Alei Lipowej, stanowiącą pomnik przyrody objęty ochroną prawną.
4. Ustala się wyznaczenie pasa ochronnego wzdłuż rzeki o szerokości 5 - 10m od brzegów cieku w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytarzu rzeki a także dla ochrony otuliny biologicznej.
5. Zakazuje się grodzenie nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od krawędzi cieku.
6. Nakazuje się ochronę doliny cieku poprzez ograniczenie prac ziemnych oraz innych w niej prowadzonych zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami szczegółowymi.
7. Ustala się, iż działalność handlowa, usługowa i rzemieślnicza winna być realizowana zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.
8. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:
 - 1) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie;
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, jeżeli planowane przedsięwzięcie nie spowoduje ponadnormatywnych oddziaływań na zdrowie lub środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych.
9. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości.
10. W przypadku odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym wojewodę, zgodnie z odrębnymi przepisami.
11. Należy zachować wszelką ostrożność przy pracach ziemnych związanych z wykorzystywaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzonych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewień.
12. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - 1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) nakazuje się stosowania paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki) w zabudowie mieszkaniowej i usługowej;
 - 3) nakazuje się dla obszarów projektowanej działalności gospodarczej i przemysłowej spełnienie obowiązujących warunków prawnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
13. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:
 - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) zachowanie wymogów w zakresie hałasu emitowanego w trakcie robót budowlanych i transportowych;
14. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
 - 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
 - 2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub

produkcyjnego realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

- 3) podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją projektowanych ustaleń planu, warstwy próchnicze gleby winny być składowane i ponownie wykorzystane do rozplantowania;
- 4) odpady winny być gromadzone i magazynowane selektywnie, z uwzględnieniem warunków ochrony powierzchni ziemi i ochrony gleb;
- 5) zakazuje się składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów rolnych;
- 6) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
- 7) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy).

15. W zakresie ochrony wód powierzchniowych gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:

- 1) zakaz realizacji funkcji mogących negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe, gruntowe i podziemne, bez zastosowania właściwych zabezpieczeń;
- 2) zakaz składowania mas ziemnych gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią;
- 3) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy;
- 4) zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych);
- 5) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenach baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 6) docelowo należy skanalizować całe miasto z odprowadzeniem do lokalnej oczyszczalni ścieków w przypadku realizacji indywidualnego rozwiązania nakazuje się stosowanie szczelnego systemu gromadzenia ścieków i ich unieszkodliwiania;
- 7) nakazuje się ścieki wprowadzane do wód lub ziemi podczyszczać zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 8) wprowadza się ograniczenia dla stref ochronnych ujęć wód podziemnych, odpowiednio dla każdej z wydzielonych stref zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz przy zastrzeżeniu, iż w razie ich zmiany obowiązuje ich nowa forma. W ich obrębie obowiązują ustalenia dla:
 - a) strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej:
 - ograniczenie do minimum przebywania osób nie zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody,
 - zagospodarowania terenu zielenią,
 - oznakowanie terenu tablicami informacyjnymi;
 - b) strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej zewnętrznej i ochrony pośredniej wewnętrznej, gdzie zabrania się:
 - wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - rolniczego wykorzystania ścieków,
 - stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony,
 - urządzania parkingów i obozowisk,
 - mycia pojazdów mechanicznych,
 - rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
 - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,

- przechowywania i składowania materiałów promieniotwórczych,
 - lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
 - wydobywania kopalni;
- 9) nakazuje się ochronę wód podziemnych użytkowego poziomu wodonośnego, które zostały określone jako szczególnie wrażliwe na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych, zgodnie z ustanowionymi w tym zakresie odrębnymi przepisami;
16. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
- 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania,
 - b) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
 - c) skupisk zadrzewień,
 - d) doliny rzeki,
 - e) zieleni cmentarnej;
 - 2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
 - 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
 - 4) realizacja nasadzeń w składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi i zbliżonymi do tzw. roślinności potencjalnej tego terenu (rodzimej);
 - 5) dopuszcza się renowację sanitarną – prześwietlenia, cięcia sanitarne, usuwanie elementów zakłócających otwarcia widokowe;
 - 6) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury zwiększających atrakcyjność tych terenów;
 - 7) wprowadzenie śródpolnych pasów wiatrochronnych;
 - 8) wprowadzenie zadrzewień śródpolnych współgrających z ukształtowaniem terenu;
17. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi: realizacja celów ochrony środowiska oraz stopień spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi i standardów jakości środowiska, określonych w niniejszym paragrafie, będą monitorowane w ramach gminnego programu ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.
18. Ustanawia się strefę ochrony ekspozycji dla ochrony walorów widokowych pasmowego układu zieleni wzdłuż rzeki Psiny obejmującą swym zasięgiem obszar określony w części graficznej 1a.
19. W strefie „E” ustala się:
- 1) zakaz zmniejszenia powierzchni zieleni za wyjątkiem dopuszczeń w Rozdziale 20;
 - 2) dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej wyłącznie w formie układów pasmowych wzdłuż doliny rzeki;
 - 3) przywrócenie korytarzowi rzeki jej pierwotnego, naturalnego charakteru i typowej roślinności.
20. Przy realizacji obwodnicy zewnętrznej należy uwzględnić budowę ekranów akustycznych oraz nasadzenie roślinności stanowiącej barierę ochronną przed hałasem i zanieczyszczeniem a jednocześnie zapewniającą bioróżnorodność tego terenu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Dla strefy ochrony i obserwacji archeologicznej ustala się zachowanie i ochronę archeologiczną zwartych nawarstwień kulturowych, pradziejowych i historycznych stanowiska archeologicznego, które występują w na obszarze objętym planem, między innymi: osada wielokulturowa, stanowisko średniowieczne, osada neolityczna.
3. Ustala się specjalistyczny nadzór archeologiczny przy większych pracach ziemnych, a w przypadku natrafienia na pozostałości archeologiczne przy prowadzeniu prac ziemnych – wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w celu udokumentowania znalezisk, profili, zgodnie z warunkami zezwolenia Opolskiego Konserwatora Zabytków.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej 1a i oznacza symbolem „A”.
5. Strefa, o której mowa w ustępie 4 niniejszego paragrafu obejmuje:
 - 1) układ urbanistyczny w granicach starych murów miejskich;
 - 2) planty;
 - 3) archeologiczne nawarstwienia kulturowe.
6. Dla ustanowionej strefy „A” ustala się:
 - 1) bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich;
 - 2) rewaloryzację i pielęgnację historycznej przestrzeni centrum miasta dla części objętej planem;
 - 3) rehabilitację kompleksów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) nawiązanie do historycznego układu urbanistycznego z historyczną siecią ulic i bloków zabudowy.
7. Dla przebudów oraz wprowadzania nowej zabudowy przy uwzględnieniu podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej ustala się:
 - 1) nawiązanie do historycznych linii zabudowy;
 - 2) nawiązanie do historycznych gabarytów budynków;
 - 3) liczba kondygnacji nadziemnych użytkowych maksymalnie cztery, pod warunkiem ułożenia ostatniej kondygnacji w wysokim dachu;
 - 4) minimalna wysokość do okapu licząc od poziomu terenu 7,5m;
 - 5) maksymalna wysokość budynków 17m od poziomu terenu;
 - 6) wprowadzenie dachów nawiązujących do dachów historycznych – układów szczytowych, kalenicowych lub attyk.
8. Architektura noworealizowanej lub przebudowywanej zabudowy może mieć wyraz współczesny, jednakże musi uwzględniać tradycję architektoniczną i urbanistyczną miejsca.
9. Lokale usługowe sytuowane w parterach, piwnicach lub suterrenach budynków muszą stanowić integralną część budynku oraz spełniać wymogi zapisane w niniejszej uchwale.
10. Oznaczenia oraz szyldy, kraty zabezpieczające, markizy, okapy, lambrekiny, podesty schodów zewnętrznych itp., muszą harmonizować z charakterem budynku i każdorazowo uzyskać akceptację Samorządu Gminy oraz Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
11. Elementy małej architektury, w szczególności ławki, lampy, słupy ogłoszeniowe, elementy zagospodarowania terenu, nawierzchnia posadzki przestrzeni publicznej, chodniki, ciągi rowerowe, pieszojezdne muszą mieć ujednolicony charakter nawiązujący do tradycji architektonicznej i urbanistycznej miejsca.

12. Dopuszcza się stosowanie murów granicznych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
13. Zachowanie zieleni z dopuszczeniem:
 - 1) renowacji sanitarnej;
 - 2) usuwania elementów zieleni w miejscach kolidujących z projektowaną zabudową.
14. Zachowanie, ochronę i uczytlnienie ciągłości staromiejskich murów obronnych – niezachowane odcinki murów miejskich uwidocznić w terenie z możliwością ich odtworzenia.
15. Wysoki standard materiałów wykończeniowych w szczególności:
 - 1) jednorodne, tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności takie jak ceramika, kamień, drewno.
16. Harmonijna kolorystyka zabudowy nowoprojektowanej oraz istniejącej.
17. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej 1a i oznacza symbolem „B”.
18. Strefa, o której mowa w ustępie 17 niniejszego paragrafu obejmuje:
 - 1) ochronę uzupełnienie układu urbanistycznego, w tym ochronę wartościowych obiektów i zespołów zabytkowych oraz kulturowych;
 - 2) ochronę archeologiczną stanowisk archeologicznych, zwartych nawarstwień lub nagromadzeń pozostałości kulturowych, pradziejowych i historycznych;
 - 3) ochronę wartości krajobrazu doliny Psiny.
19. Ustala się zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych obiektów i zespołów zabudowy, w tym objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”, wskazanych w części graficznej 1a:
 - 1) wartościowych obiektów chronionych planem;
 - 2) obiektów ruchomych - krzyży i kaplic, figur świętych.
20. Wszelkie działania rewaloryzacyjne (za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw, w tym wymiany instalacji) zabudowy objętej strefą ochrony konserwatorskiej oraz wartościowych obiektów chronionych planem (zgodnie z poniższym wykazem), wymagają opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - 1) należy zachować, utrzymać i ochronić obiekty wpisane do rejestru zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR DOMU	NR REJESTRU
1	zbiorowa mogiła strażaków i celników czeskich na cmentarzu komunalnym	ul. Wrocławska		261/90
2	więzienie	ul. Kochanowskiego	3	A-2384/98
3	dom – XVIII, 1950	ul. Sobieskiego	9	1891/73
4	dom – połowa XVI, XIX	ul. Sobieskiego	10	951/65
5	cmentarz żydowski 1890 - 1939	ul. Wrocławska		245/90
6	kościół par. p.w. św. Józefa (Anny)	ul. Sobieskiego		1097/65
7	mury obronne z basztami	ul. Staszica		781/64

- 2) należy zachować, utrzymać i ochronić obiekty proponowane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków (wartościowe obiekty chronione planem):

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR DOMU	NR REJESTRU
1	techn. rolnicze – mur k. XIX, 2 poł. XX w.	ul. Niepodległości	2	
2	żłobek – mur./szach./pocz. XX w.	ul. Wałowa	6	
3	spółka Inw. PIAST – mur., k.X	ul. Kręta	6	
4	dyspozytornia PKS – mur /szach. k.XIX w.	ul. Dworcowa	8a	
5	dom – mur., ok. 1880	ul. I Armii Wojska Polskiego	5	

6	dom mieszkalny – mur., k XIXw. kapliczka – mur ok. 1870	ul. Grunwaldzka ul. I Armii Wojska Polskiego	9	
7				
8	pałac – mur ok. 1870	ul. Niepodległości	14	
9	oficyna Pałacowa – mur ok. 1870r	ul. Niepodległości	14	
10	dom mieszkalny obecnie USG – mur., k.X	ul. Niepodległości	12	
11	komenda	ul. Chrobrego	6	
12	cmentarz – k. XIX w.	ul. Wrocławska		
13	budynek bramy cmentarza – mur. k.XIXw.	ul. Wrocławska		
14	mauzoleum na cmentarzu – mur k.XIX w.	ul. Wrocławska		
15	dom mieszkalny (ob. ZOZ) – mur. poł. XIX w.	ul. Sobieskiego	5	
16	liceum Ogólnokształcące - mur k.XIX w.	ul. Kochanowskiego	20	
17	szkoła podstawowa – mur k. XIX w.	ul. Kochanowskiego	2	
18	przedszkole – mur k. 1911	ul. Chrobrego	7	
19	poczta – mur k. XIX w.	ul. Pocztowa	4	
20	dworzec kolejowy – mur ok. 1870	ul. Dworcowa	5	
21	hotel – mur. k. XIXw.	ul. Dworcowa	10	
22	plebania – mur 2. poł. XVIIIw., XXw.	ul. Sobieskiego	7	
23	browar – mur. Ok. 1880r.	ul. I Armii Wojska Polskiego	16	
24	szkoła rolnicza	ul. Niepodległości	1	
25	PIAST	ul. Kręta	8	
26	dom mieszkalny	ul. Chrobrego	5	

- 3) wszelkie działania rewaloryzacyjne obejmujące krzyże, kaplice i figury przydrożne wymagają opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
21. Wszelkie prace ziemne należy poprzedzać archeologicznymi badaniami ratowniczymi. Inwestycje o zagłębieniu (dno wykopu) poniżej 50cm należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. Powyższe inwestycje wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace w zabytku i jego otoczeniu. Prace archeologiczne wykonywać mogą jedynie uprawnieni archeolodzy.
 22. Nakazuje się informowanie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o każdym wydanym przez Starostwo Powiatowe w Głubczycach pozwoleniu na budowę, w celu zapewnienia badań ratunkowych oraz nadzoru archeologicznego oraz umożliwienia zaktualizowania informacji zamieszczonych w niniejszym planie o nowoodkryte stanowiska archeologiczne. Obowiązek informowania nakłada się na organ wydający pozwolenie na budowę – Starostwo Powiatowe.
 23. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, która pokrywa się z obszarem naniesionymi na rysunek planu stanowiskami archeologicznymi. Wszelkie roboty ziemne w tej strefie muszą być prowadzone wyłącznie za pozwoleniem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu oraz zgodnie z warunkami tego pozwolenia.
 24. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” dla terenu objętego planem. Wymagany jest nadzór archeologiczny przy jakichkolwiek pracach budowlanych, szczególnie w rejonie udokumentowanych stanowisk archeologicznych rejestrowych i ewidencyjnych.
 25. Ustala się na obszarze objętym planem utrzymanie otwarc widokowych, o lokalizacjach określonych w części graficznej 1a na zasadach:
 - 1) zakaz przesłaniania dominanty wysokościowej;
 - 2) zachowanie wartościowych elementów krajobrazowo -kompozycyjnych (zwartego układu sieci osiedleńczej, ciągów alei).
 26. Ustala się zachowanie kompozycji urbanistycznej ulicy (obydwie pierzeje) dla zabudowy zlokalizowanej przy ulicach Słowackiego, Mickiewicza oraz Curie – Skłodowskiej. Wszelkie przebudowy oraz nowobudowane obiekty winny wpisywać się w charakter ulicy zgodnie

z tradycją miejsca – tj. zachowując koloryt elewacji i pokrycia dachowego, charakter detali architektonicznych, małej architektury, zieleni ulicznej, itp.

27. Ustanawia się strefę ochrony krajobrazu kulturowego - w strefie „K”, dla której ustala się:
- 1) konieczność utrzymania istniejących powiązań przyrodniczych;
 - 2) odtworzenie założeń zieleni zgodnie z jej kształtem pierwotnym oraz uzupełnienie i pielęgnację.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Przestrzenie publiczne stanowią:
 - 1) reprezentacyjna, centralna przestrzeń publiczna starego miasta (częściowo objęta niniejszym planem) wraz z przyległymi ulicami i terenami zieleni oraz obiektami użyteczności publicznej;
 - 2) ulice, place, pasáže handlowe obudowane w szczególności zabudową usługową wraz z terenami zadrzewionymi i terenami przeznaczonymi dla czasowych miejsc postojowych, parki, wydzielone ciągi piesze, rowerowe, nie tylko te wyznaczone w planie, ale również te, które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub uzupełniającemu, dopuszczonemu w obszarze przestrzeni publicznej;
 - 3) bulwary spacerowe.
3. Ustala się działania dotyczące rewitalizacji centralnej przestrzeni publicznej wymagające zintegrowania prac w jej wnętrzu, mające na celu wzmocnienie jej społecznej funkcji i znaczenia poprzez nasycenie uzupełniającym programem funkcjonalnym i uatrakcyjnienie jej wnętrza zgodnie z ustaleniami Rozdziału 7 oraz niniejszego paragrafu.
4. Dla przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - a) komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych),
 - b) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej;
 - 2) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci; elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów, ulic itp.), w tym centralnej przestrzeni publicznej, wydzielonych ciągów pieszych muszą mieć ujednolicony charakter;
 - 3) wprowadzenie w miarę potrzeby w centralnej przestrzeni publicznej elementów wyposażenia technicznego, w szczególności takich jak: przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych; kratki odwadniających.
5. Zakaz wprowadzania umeblowania ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące, itp. z zastrzeżeniem dopuszczenia ogródków gastronomicznych i sezonowych imprez (targów okolicznościowych) zapisanych w tradycji miasta, przy zastrzeżeniu konieczności kształtowania tychże obiektów zgodnie z charakterem zabudowy oraz ustawiania bezpośrednio przed i demontowania natychmiast po zakończeniu imprezy.
6. Zaleca się wykonanie kompleksowego projektu aranżacji przestrzeni publicznych (co najmniej w ramach poszczególnych wnętrz urbanistycznych, np.: placu, ulicy, pasażu handlowego).

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy.

§ 14

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: **1MN ÷ 43MN, 45MN ÷ 47'MN, 50MN ÷ 52MN, 54MN ÷ 96MN** oraz **1MN/U ÷ 4MN/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii oraz rzemiosło nieuciążliwe, które prowadzone jest jako towarzyszące funkcji podstawowej wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego (do 30%) oraz nie wymaga więcej niż 3 stanowisk parkingowych, a właściciel posesji jest w stanie zapewnić te miejsca postojowe w granicach posesji, (za wyjątkiem dopuszczeń w dalszej części paragrafu);
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany kubatury przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów objętych strefą ochrony konserwatorskiej;
 - 3) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej, zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego 1a oraz warunku określonego w ustępie 6 paragrafu 10.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%, z zastrzeżeniem ustępu 3;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% z zastrzeżeniem pkt. 3, oraz pkt.4;
 - 3) za wyjątkiem rozbudowy i przebudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem zachowania tradycji miejsca ze szczególnym naciskiem dla zabudowy położonej w ramach najstarszej części miasta;
 - 4) za wyjątkiem terenów, dla których w poniższych ustępach zapisane są inne ustalenia.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) gabaryty zabudowy – ustala się stosowanie prostych, nieskomplikowanych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) dopasowanych każdorazowo do kontekstu otoczenia tj. w szczególności do wartościowych elementów tradycji miejsca;
 - 2) budynek mieszkalny należy sytuować elewacją frontową od strony drogi publicznej, z której następuje wjazd na działkę, przy uwzględnieniu obowiązującej linii zabudowy;
 - 3) dla budynku mieszkalnego należy przyjąć jako elewację frontową elewację kalenicową bądź szczytową w zależności od usytuowania i formy elewacji oraz zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów gospodarczych w pierwszej linii zabudowy;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (z dopuszczeniem dodatkowo trzeciej kondygnacji i pod warunkiem iż stanowi ona poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 12m,
 - gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną (z dopuszczeniem dodatkowo drugiej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 6m;
 - 6) geometrię dachu (kąąt nachylenia, ustawienie kalenicy, rodzaj dachu) dostosować należy ściśle do kontekstu wartościowego otoczenia i zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - 7) zakazuje się stosowanie połaci przesuniętych pionowo w linii kalenicy;

- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, w przypadkach kiedy nie stanowią zaburzenia ładu przestrzennego;
 - 9) zakazuje się stosowanie budynków typu „bungalow” (tj. budynków parterowych z niskim dachem) o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym niż 30°;
 - 10) realizację nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 11) realizacja odpowiedniej liczby parkingów w ramach posesji.
4. Dla terenów wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **3MN ÷ 7MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako rozwiązań kompleksowych dla których należy:
 - 1) wprowadzić zabudowę jako założenie opracowane kompleksowo z wewnętrzną komunikacją odpowiednią dla przyjętego rozwiązania;
 - 2) wykonać badania geologiczne przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu;
 - 3) należy przewidzieć zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ewentualnej likwidacji sieci nieczynnych, w szczególności dotyczy to sieci energetycznej.
 5. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **8MN; 12MN; 15MN ÷ 17MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%;
 - 2) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) geometria dachu – ustala się kąt 30° ÷ 40°,
 - b) ustawienie kalenicą równoległe do ulicy,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych, garaży wolnostojących tylko w drugiej linii zabudowy. W przypadku budowy w granicy działki tylko przy działaniach kompleksowych dla dwóch bądź czterech graniczących ze sobą działek.
 6. Dla terenów **13MN ÷ 14MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **18MN ÷ 21MN** ustala się:
 - 1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nawiązującej formą i charakterem do istniejącej zabudowy przy ul. Kopernika;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
 7. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **38MN** dopuszcza się wprowadzenie usług do 100% powierzchni terenu.
 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **41MN ÷ 43MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nawiązującej formą i charakterem do zabudowy istniejącej na tym terenie oraz nawiązującej do zachowanej wartościowej zabudowy przy ul. Krnowskiej oraz ul. Oświęcimskiej dla budynków lokalizowanych przy tej ulicy czyli:
 - 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,
 - c) realizacja odpowiedniej liczby parkingowych w ramach posesji;
 - 2) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) geometria dachu – ustala się kąt 40% ÷ 45%,
 - b) ustawienie kalenicą równoległe do drogi,
 - 3) dopuszcza się obrócenie kalenicy dla budynków lokalizowanych na działkach narożnych przy wjazdach w ulice boczne od ul. Oświęcimskiej.
 9. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **83MN ÷ 85MN** ustala się wprowadzenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachu - $35^{\circ} \div 40^{\circ}$;
 - b) ustawienie kalenicą prostopadle do drogi.
10. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1MN ÷ 2MN** oraz **87MN ÷ 91MN** oraz **93MN** dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **58MN** dopuszcza się zachowanie, wraz z możliwością przebudowy oraz rozbudowy istniejącej funkcji usługowej.
12. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **36MN** dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w granicach działki dla działek bezpośrednio przylegających do terenów zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem **4ZI** oraz dostępnych z drogi oznaczonej symbolem **68KDD** jeżeli istniejący podział własnościowy uniemożliwia wypełnienie zapisów § 23 ust. 1.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem **36MN** dopuszcza się inne niż w § 23 ust.1 szerokości działek, jeżeli nie pozwolą na to istniejące podziały własnościowe.
14. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1MN/U ÷ 4MN/U** ustala się:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej do 50 % powierzchni terenu;
 - 2) ustala się konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach posesji.
15. Zakazuje się realizacji obiektów pełniących funkcję domów pogrzebowych.
16. Dla terenów przez które obecnie przebiegają sieci infrastruktury technicznej należy przewidzieć zmianę przebiegu tych sieci.

§ 15

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1MW ÷ 16MW**, **17'MW ÷ 53MW**; oraz **1MW/U ÷ 20MW/U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – zachowanie istniejących usług oraz wprowadzenia usług nieuciążliwych w parterach budynków, suterenach i piwnicach oraz, jeżeli nie stanowią uciążliwości dla mieszkańców także na wyższych kondygnacjach a zwłaszcza na poddaszu;
 - 2) rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na następujących zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 30%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji naziemnych $3 \div 5$ w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.
 - 3) dopuszcza się stosowanie w dachu okien połaciowych oraz lukarn jeżeli takie występują w sąsiedztwie;
 - 4) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako wydzielony zespół garaży (minimum 6 boksów garażowych) towarzyszący zabudowie na danym terenie;
 - 5) wyposażenie przestrzeni społecznych, w tym noworealizowanych, w elementy użytkowe zgodnie z pełnioną funkcją;
 - 6) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych z zastrzeżeniem możliwości bilansowania tych potrzeb w obszarze o promieniu dojazdu do 100m.

2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **17'MW** ustala się:
 - liczbę kondygnacji naziemnych 3 z ulokowaniem ostatniej kondygnacji w wysokim dachu,
 - nawiązanie do zabudowy historycznych willi miejskich,
 - dopuszcza się wprowadzenie usług w parterach oraz suterrenach obiektów.
3. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **33MW** dopuszcza się wprowadzenie zabudowy szeregowej, gdzie minimalną szerokość elewacji ustala się na 9 – 12m. Dopuszcza się również przeznaczenie do 100% terenu pod funkcję usług sportu.
4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **42MW** dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej.
5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **50MW** i **51MW** dopuszcza się zachowanie oraz wprowadzenie usług.
6. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1MW/U ÷ 20MW/U** dopuszcza się wprowadzenie w przeważającej części funkcji usługowej oraz funkcji usług publicznych z zachowaniem mieszkań w miarę potrzeb, gdzie:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami **2MW/U, 10MW/U, 14MW/U ÷ 16MW/U, 18MW/U ÷ 20MW/U** ustala się konieczność przeprowadzenia humanizacji w nawiązaniu do historycznej tradycji miejsca w obrębie strefy „A”.
7. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **19MW/U** dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz wymiany kubatury z wyjątkiem w pierwszej linii zabudowy przy ul. Staszica, gdzie nie dopuszcza się wymiany kubatury.
8. Zakazuje się lokalizacji obiektów pełniących funkcję domów pogrzebowych.
9. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego w części graficznej 1a oraz oznaczonego symbolem **8MW** dopuszcza się funkcję usług publicznych do 100 % powierzchni terenu.
10. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego w części graficznej symbolem **8'MW/U** dopuszcza się identyczne zapisy jak dla terenu **1MW/U ÷ 20MW/U**.

§ 16

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej nr 1a i oznaczonych symbolami **1U ÷ 16U, 18U ÷ 26U, 28U ÷ 33U, 35U ÷ 42U, 44U ÷ 50'U, 52U ÷ 58'U, 60U ÷ 62U** oraz **1U/MW**.
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa z wyłączeniem parteru oraz usługi publiczne;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i rzemiosła nieuciążliwego z możliwością przebudowy i zmiany branży w celu dostosowania do tradycji miejsca.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 75% z zastrzeżeniem pkt.2;
 - 2) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w ścisłej tkance miejskiej jeżeli wskazuje na to sąsiedztwo i tradycje miejsca;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% przy dopuszczeniu niższego procentu dla terenów, które spełniają warunki pkt.2;
 - 4) program parkingowo – garażowy:
 - a) należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek,
 - b) dla samochodów dostawczych, firmowych i innych, a także dla pracowników, gości i klientów należy zapewnić miejsca parkingowe lub garażowe odpowiednio, zbilansowane w taki sposób, aby respektować zakaz stałego parkowania na terenie nieruchomości

poza garażami więcej niż jednego samochodu ciężarowego o ładowności powyżej 3,5 tony.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy:

- 1) gabaryty zabudowy w nawiązaniu do tradycji miejsca;
 - 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 4 kondygnacji nadziemnych (z dopuszczeniem dodatkowo piątej kondygnacji i pod warunkiem, że stanowi ona poddasze użytkowe);
 - 3) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o proporcjach dostosowanych do kontekstu otoczenia.
4. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **28U ÷ 29U** dopuszcza się do 49% przeznaczenie uzupełniające – składy, magazyny, przemysł.
5. W szczególności dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **4U, 5U, 16U, 16'U, 26U, 27U**, oraz **50U** dopuszcza się budowę obiektów usługowo – handlowych (o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m²).
6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **50'U** dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji tj. przemysłowej i mieszkaniowej z możliwością podniesienia standardu rozbudowy, przebranżowienie oraz wymiany kubatury.
7. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **60U i 61U** oraz **62U** dopuszcza się do 100% zainwestowania terenu usługi związane z obsługą funkcji cmentarza, a w szczególności dom pogrzebowy.
8. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **1U/MW** dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w ramach całego budynku.
9. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **16U** zakazuje się lokalizacji obiektów pełniących funkcję domów pogrzebowych (dla terenów o przeznaczeniu dla tego typu usług przeznaczono tereny wymienione w ust.7).
10. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **55U** dopuszcza się nieuciążliwą działalność rzemieślniczą i przemysłową zachowując wymagane odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z odrębnymi przepisami.
11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **20U** dopuszcza się funkcję przemysłową do 100% powierzchni terenu. Zachowując wymagane odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 17

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy o funkcji usług publicznych, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1UP ÷ 16UP** oraz **18UP ÷ 26UP** ustala się:
- 1) przeznaczenie uzupełniające – do 15% powierzchni nieruchomości usługi niepubliczne;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy przy uwzględnieniu warunku działań rewaloryzacyjnych dla obiektów objętych strefą ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 10 ust.7;
 - 3) rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy usługowej - usług publicznych i wprowadzenie nowej zabudowy usługowej- usług publicznych na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
 - ilość czasowych miejsc postojowych należy zrealizować dla zamierzonego sposobu użytkowania, zachowując zasady określone w ust.10 § 27;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem iż nie dotyczą kościoła św. Anny.
 - gabaryty zabudowy – stosowanie prostych brył o proporcjach (wraz z kształtem dachu) uwzględniających tradycje miejsca,

- dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ryzalitów ścian,
 - dopuszcza się stosowanie dominant na obiektach administracyjnych z zastrzeżeniem iż nie będą one konkurowały z dominantami istniejącymi.
- 4) zachowanie istniejącego zagospodarowania, z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego.
2. Budowa, przebudowa i wszelkie inwestycje w zakresie usług publicznych kwalifikować należy jako realizację celów publicznych i traktować zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **22'UP** dopuszcza się usługi sportu do 100% powierzchni terenu.

§ 18

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1US ÷ 3US** ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy na terenie oznaczonym symbolem **US**;
 - 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy usługowej, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem **US** – nie więcej niż 10%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - ilość czasowych miejsc postojowych należy zrealizować dla zamierzonego sposobu użytkowania, zachowując zasady określone w ust.10 § 27;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:
 - gabaryty zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna (z dopuszczeniem dodatkowo drugiej, pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe,
 - geometria dachu: stosowanie dachów spadzistych o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 30° ÷ 45°;
 - dopuszcza się stosowanie okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ryzalitów ścian;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów tylko bezpośrednio związanych z obsługą terenów sportowych tj. w szczególności szatni, obiektów socjalnych, szaletów, gastronomii.

§ 19

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych a także dla terenów baz, składów i magazynów wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1P ÷ 5P** oraz **7P ÷ 8P** oraz **1B,S ÷ 9B,S** ustala się:
- 1) przeznaczenie uzupełniające dla terenów oznaczonych symbolem **1B,S ÷ 9B,S** – działalność usługowa, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
 - 2) dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1P ÷ 5P** oraz **7P ÷ 8P** dopuszcza się do 100% terenu funkcję baz i składów. Natomiast dla terenów oznaczonych symbolem **1P ÷ 5P** oraz **7P ÷ 8P** oraz **1B,S ÷ 9B,S** dopuszcza się do 100% terenu funkcję przemysłową;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 60%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%,
 - c) zapisy w literze a i b nie dotyczą terenów już zainwestowanych oraz posiadających prawomocną decyzję pozwolenia na budowę;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji naziemnych max. 4 lecz nie więcej niż 15m,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **3P** ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o głębokości 6m wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **4B,S** oraz **5B,S** dopuszcza się wprowadzenie usług – wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zgodnie z pkt.1 ust. 1 tego paragrafu).
4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **3BS** dopuszcza się do 100% terenu funkcję usługową (zgodnie z pkt.1 ust. 1 tego paragrafu).
5. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **4B,S** oraz **5B,S** dopuszcza się wprowadzenie usług (zgodnie z pkt.1 ust. 1 tego paragrafu).
6. Nakazuje się działalność składową i magazynową oraz produkcyjną prowadzoną zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym oddzielać w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi zielenią wielowarstwową lub pełnym ogrodzeniem.
7. Zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo terenu będącego w posiadaniu inwestora.

§ 20

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1ZP ÷ 17ZP; 19ZP ÷ 34ZP; 36ZP ÷ 63ZP; 65ZP ÷ 66ZP; 68ZP ÷ 73ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – miejsca parkingowe, place zabaw itp. z zastrzeżeniem możliwie najmniejszej ingerencji w tereny zielone;
 - 2) obowiązek regulowania ustaleń dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem dopuszczeń wynikających z zapisów niniejszego paragrafu,
 - b) zakazuje się zmniejszanie powierzchni zieleni z zastrzeżeniem dopuszczenia realizacji:
 - ścieżek spacerowych oraz rowerowych,
 - elementów uatrakcyjniających owe ścieżki tj. ławki, kosze na śmieci, latarnie itp.
 - placów zabaw,
 - terenów sportowych z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą wg zasad zawartych w pkt.4 niniejszego ustępu;
 - c) wszystkie dopuszczenia realizowane powinny być przy możliwie jak najmniejszej ingerencji w naturalne środowisko.
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla dopuszczonych obiektów usługowych ustala się:
 - powierzchnię zabudowy do zabudowy 100m²
 - liczba kondygnacji 1 z dopuszczeniem drugiej pod warunkiem, że stanowi ono poddasze użytkowe .
2. Dla terenów oznaczonych odpowiednio symbolami **ZP** położonymi w korytarzu rzeki Psiny ustala się:
 - 1) ochronę parku wzdłuż doliny rzeki Psiny;
 - 2) zakaz lokalizowania funkcji powodujących naruszenie warunków ekologicznych bez uprzedniego wykonania ekspertyz ekofizjograficznych.

3. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **26ZP** dopuszcza się wprowadzenie funkcji gastronomicznej do istniejącego obiektu wraz z jego przebudową i rozbudową o nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy.
4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **37ZP** położonym przy Placu Zgody ustala się wprowadzenie zieleńca z placem zabaw przy zastrzeżeniu izolacji zielenią wielowarstwową i ogrodzenia od projektowanej obwodnicy wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDZ**.
5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **40ZP** dopuszcza się zachowanie istniejących od ulicy Moniuszki usług z możliwością przebudowy oraz rozbudowy nie przekraczającej 25% obecnej powierzchni zabudowy.
6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **49ZP** ustala się wprowadzenie zagospodarowania uatrakcyjnającego ten fragment plant miejskich.
7. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **65ZP** dopuszcza się wprowadzenie funkcji sportowej oraz placu zabaw dla dzieci.
8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych odpowiednio symbolami **ZP** położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie cieku wodnego ustala się:
 - a) Wprowadzenie co najmniej 5m pasa umożliwiającego dostępność do celu dla odpowiednich służb z ustalonym:
 - zakazem realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z osłoną przeciwpowodziową,
 - dopuszczeniem wprowadzania elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych, zgodnie z § 11.

§ 21

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem **1ZC** ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością przebudowy oraz realizacji nowych obiektów, wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego oraz zgodnie z zapisami § 12;
 - 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego wyłącznie z funkcją podstawową (kaplice, domy pogrzebowe, budynki gospodarcze itp.) nie mogą przekraczać 15% powierzchni terenu;
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z funkcją podstawową wysokość do 10m oraz 15m dla wieży;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci).
2. Zgodnie z przepisami szczegółowymi wprowadzona została strefa sanitarna uwidoczniiona na rysunku planu. W strefie tej należy uwzględnić ograniczenie wynikające z przepisów szczególnych.
3. Dla terenu przeznaczonego pod nowoprojektowany cmentarz dopuszcza się wydzielenie parkingu na potrzeby cmentarza i domu pogrzebowego.

§ 22

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla ogrodów działkowych wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1ZD ÷ 4ZD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – realizacja miejsc parkingowych;
 - 2) zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością realizacji obiektów wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania nie może przekroczyć 20% powierzchni działki;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 5m;

- 5) zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością podniesienia standardów i wymiany kubatury.
2. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolem **4 ZD** dopuszcza się zachowanie funkcji usługowej (istniejący budynek biurowy obsługujący ogródki działkowe) wraz z możliwością przebudowy i rozbudowy.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości.

§ 23

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału:
 - 1) podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
 - 2) podział terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełnić warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy szeregowej – 300 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - d) szerokość frontu działki budowlanej:
 - min. 9 m dla zabudowy szeregowej (odrębnego budynku mieszkalnego),
 - max. 18 m dla zabudowy bliźniaczej (odrębnego budynku mieszkalnego),
 - min. 18 m dla zabudowy wolnostojącej,z zastrzeżeniem punktów 3, 4, 5, 6 niniejszego ustępu, oraz z zastrzeżeniem dopuszczeń w § 15.
 - 3) dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału lub powiększenia powierzchni poszczególnych terenów;
 - 4) dopuszcza się w sytuacji, kiedy nieruchomość gruntowa stanowi lukę budowlaną odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki oraz minimalnej powierzchni działki, ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej w punkcie 2 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku i rytmu zabudowy i nastąpi zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej w punkcie 2 niniejszego ustępu na terenach nowoprojektowanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sytuacji zastanego, istniejącego podziału geodezyjnego, pozwalającego zachować porządek i rytm zabudowy, o którym mowa w przepisach niniejszej uchwały;
 - 6) dopuszcza się w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktu 2 niniejszego ustępu odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki, oraz jej minimalnej powierzchni dla skrajnych działek uzyskanych w wyniku w/w podziału, (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunków punktu 2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek);
 - 7) dopuszcza się w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktu 2 niniejszego ustępu odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki, oraz jej minimalnej powierzchni w przypadku wydzielienia działek o szerokości frontu różniącej się o nie więcej niż 10% od szerokości w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 8) dopuszcza się wtórne podziały terenów przeznaczonych dla innych funkcji nie wymienionych w punktach 1– 4 niniejszego ustępu, niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania (jako zgodnie z ustaleniami mogą zaistnieć na obszarze objętym planem).

Rozdział 9

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

§ 24

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla upraw ogrodniczych i sadowniczych, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **3RO ÷ 6RO** ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem gospodarczych związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego.
2. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1R ÷ 31R** ustala się:
 - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, czasowych miejsc postojowych, zieleni urządzonej, za wyjątkiem wymienionych w ustanowionych, odrębnych przepisach;
 - 2) zachowanie w stanie niezmienionym, naturalnych śródpolnych „oczek” wodnych, śródpolnych ciągów, kęp zadrzewień i zakrzewień;
3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1R ÷ 2R** oraz **4R ÷ 31R** dopuszcza się wprowadzenie zieleni śródpolnej, a zwłaszcza pasów wiatrochronnych.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZC** ustalenie zgodnie z § 21.
5. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla wód powierzchniowych, śródlądowych, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1WS ÷ 17WS** dopuszcza się realizację, w szczególności kładek dla ruchu pieszego, pieszojezdnego, zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami.
6. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni izolacyjnej wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **1ZI ÷ 6ZI** ustala się:
 - 1) przeznaczenie uzupełniające – realizacja miejsc parkingowych nie będąca w konflikcie z funkcją podstawową – ochroną przed uciążliwością;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń placów gier i zabaw;
 - 3) każdorazowo należy wprowadzić taką zieleń oraz takie jej rozplanowanie aby jak najintensywniej pełniła funkcję izolacyjną;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 25

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z określonych w ustępach 2 - 4 tego paragrafu stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.
2. Ustala się ograniczenia dla stref technicznych wyznaczonych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, wynoszące odpowiednio:
 - 1) 16 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 2) w otoczeniu linii elektroenergetycznej 15kV obiekty należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.zgodnie z załącznikiem graficznym 1a.
3. Ustala się strefy kontrolowane od sieci gazowych, w tym projektowanych gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie.

4. Dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i gazociągów wysokiego ciśnienia należy stosować strefy uciążliwości zgodnie z odrębnymi przepisami, obowiązującym w tym zakresie

§ 26

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale oraz z ustanowionymi, odrębnymi, przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Ustala się możliwość budowy i przebudowy elementów układu komunikacyjnego.
3. Każdorazowo w sytuacji budowy i przebudowy elementów układu komunikacyjnego (dróg, parkingów, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – jezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:
 - 1) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;
 - 2) utrzymanie lub budowę chodników;
 - 3) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu, w sytuacji tego wymagającej, zgodnie z ustanowionymi przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **1KDG ÷ 2KDG** stanowiących odcinki projektowanej obwodnicy, ustala się:
 - 1) po wybudowaniu obwodnica przyjmie ruch z drogi krajowej nr 38 oraz drogi wojewódzkiej nr 416;
 - 2) budowę obwodnicy do parametrów drogi klasy: główna, dwujezdniowa, dwupasmowa (G 2x2);
 - 3) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 50m przy osiowym przebiegu drogi;
 - 4) zwiększona szerokość w liniach rozgraniczających przy węzłach komunikacyjnych oraz znacznych łukach na przebiegu obwodnicy;
 - 5) szerokość jezdni: 2x7,0m;
 - 6) konieczność wprowadzenia skrzyżowania z linią kolejową przy odpowiednim poszerzeniu linii rozgraniczających oraz przy zastosowaniu odpowiedniego rozwiązania technicznego (zaleca się skrzyżowanie dwupoziomowe);
 - 7) możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających planowanej obwodnicy koniecznych dla użytkowania terenów rolnych dróg transportu rolnego.
5. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **3KDG ÷ 4KDG** stanowiących odcinki odpowiednio drogi wojewódzkiej nr 416 oraz drogi krajowej nr 38 ustala się:
 - 1) przebudowę ulicy Raciborskiej docelowo do parametrów drogi klasy: główna, jednojezdniowa, dwupasmowa (G1x2);
 - 2) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 30m przy osiowym przebiegu drogi;
 - 3) w przypadku niemożności utrzymania przewidzianej szerokości w liniach rozgraniczających (30m przy osiowym przebiegu drogi), linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy lub obiektów infrastruktury drogowej, jednak ich szerokość nie powinna być mniejsza niż 20m;
 - 4) szerokość jezdni, z dwoma pasami ruchu 2x3,50m.
6. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolami **1KDZ ÷ 14KDZ** oraz **16KDZ ÷ 18KDZ** ustala się:
 - 1) przebudowę istniejących dróg oraz budowa nowych odcinków do parametrów drogi klasy zbiorcza, jednojezdniowa (Z 1x2);
 - 2) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 25m przy osiowym przebiegu drogi;
 - 3) w przypadku niemożności utrzymania w liniach rozgraniczających (25m przy osiowym przebiegu drogi), linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu: 2x3,50m;

- 5) drogi oznaczone symbolami **3KDZ ÷ 6KDZ** oraz **11KDZ ÷ 12KDZ** do czasu wybudowania obwodnicy pełnią funkcję dróg klasy główna;
- 6) drogi oznaczone symbolami **11KDL ÷ 12KDL** do czasu wybudowania obwodnicy pełnią funkcję dróg klasy zbiorcza.
7. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **2KDL** oraz **4KDL ÷ 14KDL**, ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m przy osiowym przebiegu drogi;
 - 2) w przypadku niemożności utrzymania przewidzianej w liniach rozgraniczających szerokości (12m przy osiowym przebiegu jezdni) linie rozgraniczające opiera się na linii istniejącej zabudowy;
 - 3) na długości poszczególnych odcinków dróg dopuszcza się wprowadzenie pasów postojowych przykrawężnikowych, o ile nie wpłynie to na pogorszenie warunków bezpieczeństwa;
 - 4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – minimum 5,0m;
8. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **1KDD ÷ 6KDD; 8KDD ÷ 33KDD; 35KDD ÷ 106KDD i 108KDD** ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m przy osiowym przebiegu drogi;
 - 2) w przypadku niemożności utrzymania przewidzianej szerokości w liniach rozgraniczających (10m przy osiowym przebiegu jezdni) linie rozgraniczające opiera się na linii istniejącej zabudowy;
 - 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – minimum 4,5m;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych przykrawężnikowych jedynie w przypadkach, kiedy nie będzie to miało wpływu na pogorszenie bezpieczeństwa oraz istniejących warunków ruchu;
 - 5) w celu uspokojenia ruchu oraz poprawy bezpieczeństwa dopuszcza się możliwość stosowania metod inżynierii ruchu (np. progów spowalniających, zmian nawierzchni jezdni), jednak przed wprowadzeniem takich rozwiązań należy przeprowadzić wcześniejszą analizę zasadności ich wykonania.
9. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a, oznaczonych symbolami **1KDW ÷ 3KDW** ustala się parametry ustanowione odrębnymi przepisami.
10. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg **KDL i KDD**, jeżeli nie będzie to miało wpływu na pogorszenie warunków bezpieczeństwa, przy zastrzeżeniu utrzymania szerokości 2m dla wydzielonej ścieżki rowerowej, dwukierunkowej.
11. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **4B,S; 26U, 43MN** zakazuje się indywidualnego bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 38. Obsługę komunikacyjną należy przeprowadzić poprzez drogi dojazdowe (istniejące bądź proponowane zgodnie z rysunkiem planu) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- ~~12.~~ Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a oznaczonych symbolami **16'U, 25 ÷ 26U; 6 ÷ 7BS; 5P** oraz **7P** zakazuje się indywidualnego bezpośredniego włączenia do planowanej obwodnicy miasta Głubczyce.
13. Dla terenów objętych planem zapewnienie porządkowania systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyboru oferty parkingowej odpowiadającej potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) według zasad:

Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych przewidzianych przy obiektach usługowych i użyteczności publicznej

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia
1.	Administracja	100 zatrudnionych	20- 30
2.	Biblioteki	100 użytkowników jednocześnie	20 - 30
3.	Lokalne urzędy handlu	do 2000 m ²	4,0 – 6,0 na 100m ² pow. sprzedażowej
4.	Hotele, motele, pensjonaty	100 łóżek	25 - 35
5.	Kina, teatry	100 miejsc	20 - 30
6.	Domy kultury, kluby	100 użytkowników jednocześnie	20 - 30
7.	Muzea, obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25 – 35*
8.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15 – 20**
9.	Rzemiosło produkcyjne, usługi	100 zatrudnionych	15 - 25

* wraz ze stanowiskami dla autokarów

** bez funkcji widowiskowych

14. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷ 3 minutowej izochrony dojścia od obiektu, w szczególności usługowego do przewidzianego miejsca postojowego.
15. W sytuacji realizacji obiektu usługowego lub użyteczności publicznej nie podlegającego warunkom zasad, o których mowa w ustępie 10, zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego (w granicach działki).
16. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację parkingów (czasowych miejsc postojowych), oraz garaży wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KS ÷ 13KS** przyjmuje się zapis ustaleń, o treści:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci.
17. Dla terenów ciągów pieszo – jezdnych wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami **1KPK ÷ 4KPK** ustala się wprowadzenie utwardzonej nawierzchni, uporządkowanej zieleni ozdobnej oraz oświetlenia, ławek, koszy na śmieci.

§ 27

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i obiektów specjalnych wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **1IS** ustala się zachowanie istniejącej funkcji z dopuszczeniem przebudowy.

§ 28

Wydziela się tereny zamknięte, na których zlokalizowana jest linia kolejowa oznaczona w części graficznej nr 1a symbolem **KK**.

§ 29

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie.

2. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej – wodociągów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1ITW ÷ 2ITW** oraz przebiegu istniejącej sieci zgodnie z częścią graficzną 1a, ustala się:
 - 1) zachowanie ujęć wody;
 - 2) utrzymanie przebiegów istniejących sieci z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy;
 - 3) przebieg sieci projektowanych prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.Dopuszcza się inny przebieg sieci, jeżeli prowadzenie ich w liniach rozgraniczających dróg jest niemożliwe bądź istnieje inne uzasadnienie.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej – gazownictwo, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a, i oznaczonych symbolami **1ITG**, ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej sieci gazowej;
 - 2) utrzymanie przebiegów istniejących sieci z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy;
 - 3) przebieg sieci projektowanych prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.
4. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a, i oznaczonych symbolami **1ITE**, ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) utrzymanie przebiegów istniejących sieci z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy;
 - 3) przełożenie istniejącej sieci na terenach nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) przebieg sieci projektowanych prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (docelowo kablem).
5. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej – kanalizacja, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a, i oznaczonych symbolami **1ITK ÷ 2ITK**, ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) utrzymanie przebiegów istniejących sieci z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy;
 - 3) przebieg sieci projektowanych prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 4) rozbudowę oczyszczalni ścieków.
6. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a, i oznaczonych symbolami **1ITO**, ustala się:
 - 1) zachowanie funkcjonującego wysypiska odpadów z dopuszczeniem modernizacji;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i powiększenie powierzchni terenu oczyszczalni o część terenu oznaczonego symbolem 1 ITO zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami.

§ 30

1. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym na wniosek właściciela lub władającego terenem dopuszcza się możliwość ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.
2. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w ustanowionych odrębnym przepisach, obowiązujących w tym zakresie.
3. Należy uwzględniać możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych, nieuwidoczniwionych w części graficznej 1a przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu (w tym

stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
- 2) uwzględniania w szczególności: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, zieleni parkowej, przebiegu cieków wodnych;
- 3) uwzględniania struktury władania, w szczególności w odniesieniu do projektowanych sieci wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu;
- 4) zapewnienia dróg umożliwiających dojazd do projektowanych urządzeń.

Rozdział 11

Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 31

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały - tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu. Dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego użytkowania, przebudowę oraz przebranżowienie usług w ramach istniejącej kubatury z zastrzeżeniem § 16 ust.6. Dopuszcza się wymianę kubatury, z zastrzeżeniem zapisów §15 ust.7.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

§ 32

Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem), opisane w poniższej tabeli:

L.P	Symbol	Przeznaczenie podstawowe terenu	Stawka procentowa
1.	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	20%
2.	MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	20%
3.	U	tereny zabudowy usługowej,	30%
4.	UP	tereny zabudowy usług publicznych,	0%
5.	US	tereny sportu i rekreacji,	0%
6.	P	tereny obiektów produkcyjnych,	30%
7.	B, S	tereny baz, składów i magazynów,	30%
8.	R	tereny rolnicze,	0%
9.	RO	tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,	0%
10.	ZP	tereny zieleni urządzonej, takie jak parki, ogrody, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, arboreta,	0%
11.	ZC	tereny cmentarzy,	0%
12.	ZD	tereny ogrodów działkowych	0%

13.	ZI	tereny zieleni urządzonej izolacyjnej	0%
14.	WS	tereny wód powierzchniowych,	0%
15.	KDG	tereny dróg publicznych klasy główna,	0%
16.	KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbiorcza,	0%
17.	KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalna,	0%
18.	KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,	0%
19.	KDW	tereny dróg wewnętrznych	0%
20.	KPK	tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych	0%
21.	KS	tereny obsługi komunikacji – parkingi (czasowe miejsca postojowe)	0%
22.	IS	tereny urządzeń i obiektów specjalnych	0%
23.	KK	tereny zamknięte kolei	0%
24.	ITW	tereny urządzeń i sieci wodociągowej	0%
25.	ITG	tereny urządzeń i sieci gazowniczych	0%
26.	ITE	tereny urządzeń i sieci elektroenergetycznych	0%
27.	ITK	tereny urządzeń i sieci kanalizacyjnych	0%
28.	ITO	tereny urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami	0%

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 33

Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Głubczyc.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Edward Wołoszyn